



LAUREA
AMMATTIKORKEAKOULU
Yhdessä enemmän

Kiinteistön omistusmuodon valinta loma-asunnon vuokraustoiminnassa

Haaparanta, Tiina

2016 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

Kiinteistön omistusmuodon valinta loma-asunnon vuokraustoiminnassa

Haaparanta, Tiina
Liiketalouden koulutusohjelma
Opinnäytetyö
Maaliskuu, 2016

Tiina Haaparanta

Kiinteistön omistusmuodon valinta loma-asunnon vuokraustoiminnassa

Vuosi	2016	Sivumäärä	48
-------	------	-----------	----

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää kiinteistöyhtymän ja tavallisen kiinteistöosakeyhtiön eroavaisuudet verotuksessa ja se, kumpi omistusmuoto olisi toimeksiantajalle kannattavampi. Toimeksiantajana työlle toimi kiinteistöyhtymä X, joka sai tuloja vuokraamalla omistamaansa loma-asuntoa. Tavoitteena oli selvittää verotuksen vaikutus yhden osakkaan saamiin tuloihin kummassakin omistusmuodossa. Työn painotus oli omistusmuotojen verotuksessa, mutta huomioon otettiin myös kummankin omistusmuodon hallinnolliset vaatimukset.

Teoreettinen viitekehys koostui kiinteistöyhtymän ja kiinteistöosakeyhtiön teoriasta. Kiinteistöyhtymä käsiteltiin sen määritelmän ja verotuksen kautta. Kiinteistöosakeyhtiön osuus koostui puolestaan sen perustamisesta, hallinnosta, osinkojen jaosta ja verotuksesta. Lisäksi käsiteltiin lyhyesti eri kiinteistöyhtiöiden eroavaisuudet. Lähdeaineistona käytettiin lakeja, kirjallisuutta ja ajankohtaisia internet-lähteitä. Työ toteutettiin laadullisena tapaustutkimuksena, jonka toiminnallinen osuus muodostui verolaskelmista. Aineistona käytettiin lähdekirjallisuutta ja toimeksiantajan veroilmoituksia, joiden avulla laskelmat toteutettiin. Laskelmat tehtiin sekä kiinteistöyhtymän että kiinteistöosakeyhtiön verotuksen perusteella sekä kahdella eri vuokratulojen määrällä. Näin saatiin tietoa siitä, kumpi omistusmuoto olisi kannattavampi toimeksiantajan nykyisillä vuokratuloilla, mutta myös mahdollisilla suuremmilla vuokratuloilla.

Laskelmien tuloksena saatiin selville, että vuokratulojen ollessa 6324 euroa, saisi osakas kiinteistöyhtymässä noin 566 euroa ja kiinteistöosakeyhtiössä 1014 euroa. Jos vuokratulot puolestaan olisivat 15 000 euroa, jäisi kiinteistöyhtymässä osakkaalle noin 2519 euroa ja kiinteistöosakeyhtiössä sen sijaan 3100 euroa. Laskelmien avulla johtopäätökseksi muodostui se, että pelkän verotuksen huomioon ottamalla toimeksiantajan olisi kannattavampaa vaihtaa omistusmuoto kiinteistöosakeyhtiöksi. Kun kokonaisarviointiin huomioitiin lisäksi omistusmuotojen hallinnolliset vaatimukset, johtopäätöksenä todettiin, ettei toimeksiantajan kannattaisi vaihtaa omistusmuotoaan. Johtopäätös oli sama molemmilla vuokratulojen määrillä.

Työn tavoite toteutui ja se toteutettiin aikataulussa. Työ oli toimeksiantajalle hyödyllinen ja se sai selkeät tulokset laskelmista. Tulevaisuudessa toimeksiantaja voi hyödyntää laskelmapohjia, jos muuttuneiden vuokratulojen verotusta halutaan tutkia. Työstä voivat hyötyä myös muut toimijat, kuten toiset kiinteistöyhtymät ja erilaiset pienet osakeyhtiöt.

Asiasanat: kiinteistöyhtymä, kiinteistöosakeyhtiö, verotus.

Tiina Haaparanta

Choosing property's form of ownership when renting a holiday cottage

Year	2016	Pages	48
------	------	-------	----

The purpose of this thesis was to find out property consortium's and real estate company's differences in taxation. Also, the purpose was to discover which form is more profitable for the principal. The principal of this study was the property consortium X whose income is based on renting a holiday cottage. The aim was to figure out the impact of taxation on shareholder's income in both forms of ownership. The emphasis of this thesis was on taxation but also other administrative requirements were taken into consideration.

The theoretical framework of this study was comprised of the theory of the property consortium and the real estate company. The property consortium was dealt by its definition and taxation. The part of the real estate company consisted of its foundation, administration, the distribution of dividends and taxation. Additionally, the differences between different kinds of property companies were dealt shortly. Pertinent legislation, literature and topical internet sources were used as source material. The thesis was executed as a qualitative case study, the functional part of which consisted of tax calculations. The source literature and the tax returns of the principal were used as material. The calculations were executed with the help of the material. The calculations were made for both the taxation of the property consortium and the real estate company. They were also made with two different amounts of rental income. The information about which form of ownership is more profitable for the principal was discovered this way. The information consisted of both current income and possible bigger income.

As the result of the calculations it was found out that with the income of 6324 euros the shareholder would get about 566 euros as a property consortium and 1014 euros as a real estate company. If the rental income was 15 000 euros, the shareholder would receive approximately 2519 euros as a property consortium and 3100 euros as a real estate company. As a conclusion, when observing only taxation, the real estate company is the more profitable form of ownership. When also administrative requirements were taken into consideration in total analysis, the conclusion was that the principal should stick with the property consortium. The conclusion was the same with both levels of rental income.

The aim of the thesis was fulfilled and it was made on schedule. The study was useful for the principal who received clear results from the calculations. The principal can benefit from the calculation bases in the future if the rental income changes and its impact on taxation is wanted to be studied. Also other operators can benefit from this thesis. These are for example other property consortiums and different kinds of small limited companies.

Keywords: property consortium, real estate company, taxation.

Sisällys

1	Johdanto	6
2	Kiinteistöyhtymä omistusmuotona	7
2.1	Määritelmä	7
2.2	Verotus	8
2.2.1	Alijäämähyvitys	10
2.2.2	Korot, velat ja tappio	11
2.2.3	Veroilmoitus	11
3	Kiinteistöosakeyhtiö omistusmuotona	13
3.1	Erilaiset kiinteistöyhtiöt	13
3.2	Tavallinen kiinteistöosakeyhtiö	14
3.2.1	Perustaminen	15
3.2.2	Yhtiökokous	17
3.2.3	Varojenjakso	17
3.3	Verotus	18
3.3.1	Yhtiön verotus	18
3.3.2	Osakkaan verotus	19
3.3.3	Arvonlisäverotus	20
3.3.4	Veroilmoitus	22
4	Case: Kiinteistöyhtymä X	23
4.1	Toimeksiantajan esittely	23
4.2	Omistusmuotojen vertailu	24
4.3	Laskelmat	25
4.3.1	Kiinteistöyhtymän laskelmat	26
4.3.2	Kiinteistöosakeyhtiön laskelmat	27
5	Johtopäätökset ja arviointi	33
5.1	Johtopäätökset	33
5.2	Arviointi ja pohdinta	35
	Lähteet	38
	Kuvat	41
	Kuviot	42
	Taulukot	43
	Liitteet	44

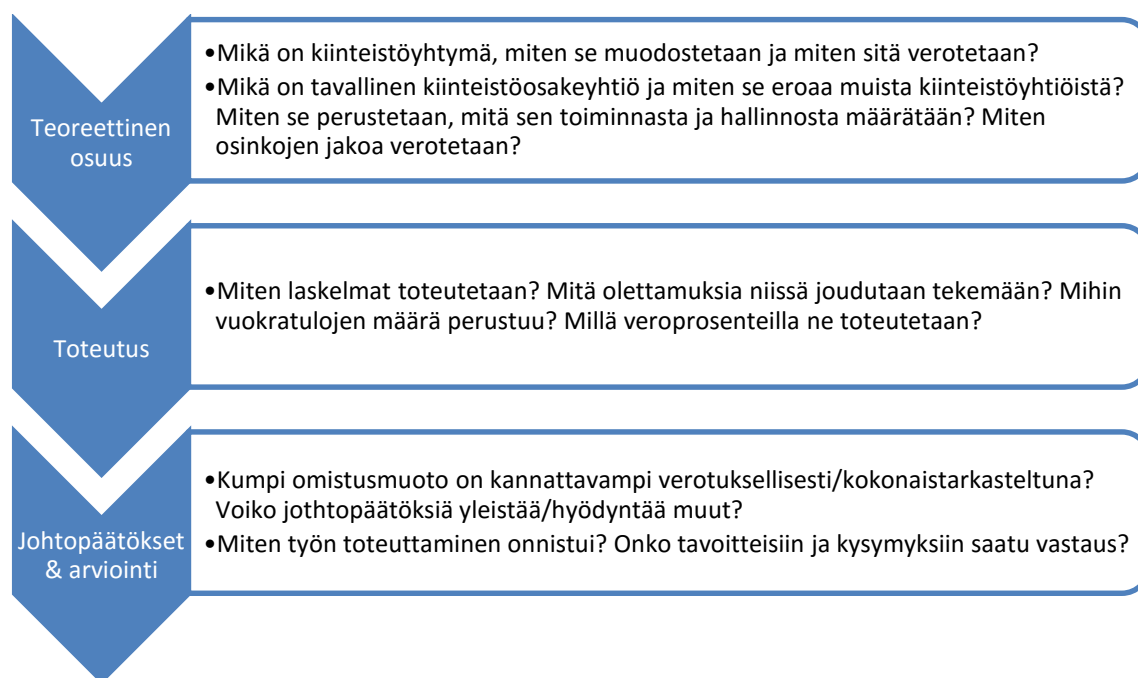
1 Johdanto

Opinnäytetyön aiheena on kiinteistön omistusmuodon valinta loma-asunnon vuokraustoiminnassa. Työn toimeksiantajana toimii kiinteistöyhtymä X, jolla on kolme omistajaa. Yhtymä omistaa loma-asunnon laskettelukeskuksessa Kainuussa ja vuokraa loma-asuntoa asiakkaille. Toimeksiantona ja työn tavoitteena on selvittää, mikä omistusmuoto olisi vuokraustoiminnan kannalta kannattavinta osakkaalle, etenkin verotuksen näkökulmasta. Kiinteistöyhtymä on harkinnut omistusmuodon vaihtamista etenkin, jos vuokrausastetta nostetaan. Aihe on rajattu koskemaan kiinteistöyhtymän ja tavallisen kiinteistöosakeyhtiön vertailua. Tavallinen kiinteistöosakeyhtiö valittiin vertailukohdaksi toimeksiantajan toivomuksesta. Tavoitteena on lisäksi tuottaa toimeksiantajalle tiivis ja ymmärrettävä kokonaisuus molempien omistusmuotojen teoreettisesta taustasta.

Opinnäytetyö on toiminnallinen ja se toteutetaan laadullisena tapaustutkimuksena. Vertailu kiinteistöyhtymän ja tavallisen kiinteistöosakeyhtiön välillä toteutetaan tekemällä laskelmia yhtymän veroilmoitusten avulla. Laskelmien avulla saadaan selville verotuksen vaikutus kummassakin omistusmuodossa ja siten voidaan vertailla, mitä osakkaalle jää käteen vuokratuloista verojen jälkeen. Johtopäätöksissä otetaan huomioon myös muun muassa omistusmuotojen hallinnolliset vaatimukset verotuksen lisäksi.

Työn teoriaosuus koostuu kiinteistöyhtymän ja tavallisen kiinteistöosakeyhtiön teoriasta. Kiinteistöyhtymästä käydään läpi sen määritelmä ja verotus. Verotus sisältää lisäksi luvut koroista, veloista ja tappiosta sekä veroilmoituksesta. Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön teoriaosuus alkaa johdannolla erilaisista kiinteistöyhtiöistä, jotta selviää ero asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja tavallisen kiinteistöosakeyhtiön välillä. Koska tavallista kiinteistöosakeyhtiötä säätelee osakeyhtiölaki, käydään teoria läpi pitkälti osakeyhtiölain avulla. Käsiteltäviä aiheita ovat perustaminen, yhtiökokous, varojenjako ja verotus. Neljänestä luvusta alkaa työn case-osuus, johon sisältyy toimeksiantajan esittely, omistusmuotojen vertailu ja laskelmat. Lopuksi työssä on johtopäätökset sekä arviointi ja pohdinta.

Opinnäytetyön menetelmänä olevan tapaustutkimuksen tarkoituksena on tutkia yhtä kohdetta, johon perehdytään tarkemmin. Tavoitteena ei tällöin yleensä ole tutkimustiedon yleistettävyyttä, vaan enemmänkin yksityiskohtaisen tiedon tuottaminen. Tapaustutkimus ei välttämättä ole yhtä kuin laadullinen tutkimus. Tapaustutkimuksen aineisto voidaan kerätä myös kvantitatiivisilla, eli määrällisillä, menetelmillä. (Aaltola & Valli 2010, 189–190.)



Kuvio 1: Työn sisältö

2 Kiinteistöyhtymä omistusmuotona

2.1 Määritelmä

Verotusyhtymä muodostuu kahden tai useamman henkilön yhteenliittymästä, joka käyttää, viljelee tai vuokraa kiinteistöä. Verotusyhtymiä on kolme erilaista niiden käyttötarkoituksen mukaan; maatalous-, kiinteistö- ja metsäyhtymä. (Verohallinto 2013a.) Kiinteistöverolain (654/1992) 2 § mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan ”tonttia, tilaa ja muuta Suomessa olevaa itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka on merkitty tai olisi merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisterilaissa tarkoitettuun kiinteistörekisteriin”. Yhtymää ei rekisteröidä kaupparekisteriin, sillä se on vain verotukseen liittyvä juridinen termi, ei ”yhtiö” (Veronmaksajain keskusliitto 2015).

Verohallinto muodostaa kiinteistöyhtymän silloin, kun vähintään kaksi henkilöä omistavat yhdessä kiinteistön. Henkilöt voivat olla esimerkiksi avopuolisoita tai sisarusia. Sen sijaan avio-
puolisot eivät voi muodostaa verotusyhtymää, sillä heidän verotuksestaan on säännelty erikseen. Kiinteistöyhtymää ei muodostu myöskään silloin, kun kiinteistön omistajat tekevät kirjallisen hallinnanjakosopimuksen. Sopimuksella voidaan määrätä kunkin omistajan hallitsema alue, mutta se ei muuta kiinteistön omistuksen määrää. Hallinnanjakosopimus tulee kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. (Verohallinto 2013a.)

Verotusyhtymän muodostumiseen ei siis tarvita muuta kuin tosiasiallinen tilanne kiinteistön yhteisomistuksesta. Kiinteistöyhtymän syntyyn ei tarvita minkäänlaista yhteistyösopimusta omistajien kesken. Kiinteistön hallintaa ja käyttöä ei tarvitse sopimuksin jakaa. Näin ollen verotusyhtymä voi joissain tapauksissa muodostua jopa verovelvollisten tahdon vastaisesti. Jos kiinteistön yhteisomistus pohjautuu puolestaan kuolemantapaukseen, sovelletaan tapauksessa kuolinpesää koskevia säännöksiä. Kuolinpesä voidaan kuitenkin jakaa niin, että sitä voidaan pitää yhtymän määritelmän mukaisena yhteisomistussuhteena. (Andersson & Linnakangas 2002, 14–15.) Kiinteistöyhtymään sovelletaan myös lakia eräistä yhteisomistussuhteista (Laki eräistä yhteisomistussuhteista 180/1958 1 §).

2.2 Verotus

Luonnollisen henkilön ja kuolinpesän tulolajeja ovat pääomatulot ja ansiotulot. Verotettavat tulot lasketaan verovelvollisille erikseen. Kun veronalaisista tuloista vähennetään laissa säädettyt tietyt vähennykset, jää jäljelle verotettava tulo. Jokin osuus tuloista saattaa olla verovapaata. Pääomatuloihin kuuluu omaisuuden tuotto ja sen luovutuksesta saatu voitto sekä muu tulo, jonka katsotaan kerryttäneen varallisuutta. Verotettavaa pääomatuloa on esimerkiksi vuokratulo, jaettavan yritystulon pääomatulo-osuus ja yhtymän osakkaan tulo-osuuden pääomatulo-osuus. (Tomperi 2015, 23.) Pääomatulon tuloveroprosentti on 30 %. Jos verotettava pääomatulo on yli 30 000 euroa, maksetaan veroa 34 %, joka on pääomatulon korotettu tuloveroprosentti. (Tuloverolaki 1535/1992 1:124 §.)

Tuloverolain (1535/1992) 2:15 § mukaan kiinteistöyhtymä ei ole erillinen verovelvollinen, mutta sille vahvistetaan maatalouden ja muun toiminnan puhdas tulos sekä tappiollinen puhdas tulo. Yhtymän tulo jaetaan osakkaille sen jälkeen, kun tuloista on vähennetty tulojen hankkimiseen ja säilyttämiseen liittyvät menot. Yhtymälle ei vahvisteta tappiota, joten sitä ei voi myöhemmin vähentää yhtymän tuloista. Näin ollen kiinteistön puhdas tulo tai puhdas tappio jaetaan osakkaiden kesken omistusosuuksien mukaisesti. (Verohallinto 2013a.)

Vaikka kiinteistöyhtymä ei ole erillinen verovelvollinen, se on kuitenkin niin sanottu laskentasubjekti. Tämä tarkoittaa sitä, että yhtymällä on muun muassa itsenäinen kirjanpito ja se tekee oman veroilmoituksen. Yhtymä ei itse omista esimerkiksi kiinteistöä, vaan sen omistaa yhtymän osakkaat. Näin ollen yhtymän verotukseen ei vaikuta, jos joku osakkaista myy oman osuutensa. Myyntiin sovelletaan osakkaan omassa verotuksessa luovutusvoitto- ja luovutustappiosäännöksiä. (Andersson & Linnakangas 2002, 78–79.)

Kun kiinteistöyhtymä antaa omistamansa kiinteistön vuokralle, kuuluvat siitä saadut tulot muun toiminnan tulolähteeseen eli henkilökohtaiseen tulolähteeseen. Osakkaan saamat osuudet ovat siis pääomatuloa. (Verohallinto 2013a.) Tuloverolain (1535/1992) 2:32 § mukaan

muun muassa yhtymän osakkaan tulo-osuuden pääomatulo-osuus on veronalaista pääomatuloa. Kiinteistön myynnistä saadut myyntivoitot ovat osakkaiden tuloa, eivät yhtymän tuloa (Kasso 2014a, 347).

Oikeuskäytännössä on ollut linja, jonka mukaan laajaakaan vuokraustoimintaa ei pidetä elinkeinotoimintana. Pelkästään suuri vuokrakohteiden määrä tai toiminnan volyymi eivät riitä osoittamaan, että vuokraus olisi elinkeinotoimintaa. Vuokraustoimintaa on käytännössä pidetty paremminkin sijoitusluonteisena kuin aktiivisena liiketoimintana sekä luonnollisten henkilöiden että yhtiöiden osalta. (Ossa 2014, 43.)

Veronalaiset pääomatulot

- Tulon hankkimisesta ja säilyttämisestä johtuneet menot
- = Puhdas pääomatulo
- + Pääomatuloksi luettava verovuonna nostettu osakaslaina
- Pääomatuloksi luetusta osakaslainasta verovuonna takaisin maksettu määrä
- Pääomatuloista vähennettävä tulolähteen tappio
- Asuntovelkojen sekä veronalaisen tulon hankkimisesta johtuneiden velkojen korot
- = Verovuoden pääomatulo
- Pääomatuloista vähennettävä pääomatulolajin tappio
- = Verotettava pääomatulo

Taulukko 1: Verotettava pääomatulo (Tomperi 2015, 24)

Kiinteistön vuokraamisesta saatavat vuokratulot ovat osakkaan verotettavaa pääomatuloa. Vuokratuloista voi tehdä tiettyjä vähennyksiä. Esimerkiksi vuosikorjauskulut (seinän maalaaminen, uuden jääkaapin ostaminen) voi vähentää maksuvuoden vuokratuloista. Myös tulojen hankkimisen kulut ovat vähennyskelpoisia. (Veronmaksajain keskusliitto 2013.)

vuokratulo (brutto)

- vuosikorjauskulut
- muut vuokratuloon kohdistuvat kulut
- kyseisen verovuoden poistot
- = vuokratulo/tappio vuodessa (netto)

Taulukko 2: Vuokratulo ja vähennykset (mukaillen Veronmaksajain keskusliitto 2015)

Vuosikorjauskulut saa vähentää kokonaisuudessaan vuokratulojen verotuksessa maksuvuoden aikana. Vuosikorjauksessa huoneisto palautetaan vastaavaan kuntoon kuin se oli alun perin. Vuosikorjauskulut eivät kuitenkaan ole perusparannusmenoja, joita ei puolestaan saa vähentää kerralla. Perusparannusmenot vähennetään poistoina vaikutusajan mukaan, kuitenkin enintään 10 vuoden aikana. Perusparannukseen kuuluu esimerkiksi kylpyhuoneen tapetin korvaaminen kaakeleilla ja parvekkeen ensimmäinen lasitus. (Veronmaksajain keskusliitto 2013; Veronmaksajain keskusliitto 2014.)

Kiinteistöyhtymän osalta on ollut hieman epäselvää, mitkä tulon hankkimisesta johtuneet menot ovat vähennyskelpoisia. Tuloverolain (1535/1992) 3:54 § mukaan ”verovelvollisella on oikeus vähentää pääomatuloista niiden hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuneet menot”. Laissa ei kuitenkaan määritellä sitä, saako vuokrattavana olevan kiinteistön vuokratuloista vähentää menot myös siltä osin, kun kiinteistö on tyhjillään tai omistajan omassa käytössä. Oikeuskäytäntö ja Verohallinnon ohjeistus asiasta eivät ole täysin aukottomia. Korkeimman hallinto-oikeuden (KHO 18.6.2015 T 99.) ratkaisuun vähennyskelpoisuudesta on vaikuttanut esimerkiksi se, että omistajalta on sopimuksin kielletty mahdollisuus kiinteistön omaan käyttöön. Tapauksessa kiinteistö oli vuokrattu sitä edelleen vuokraavalle yhtiölle ja asunnon katsottiin olleen koko vuoden tulonhankkimiskäytössä. Tätä ratkaisua ei kuitenkaan voi soveltaa tapauksiin, jossa kiinteistöä vain tarjotaan vuokralle. Muissa tapauksissa vähennyskelpoisia kuluja katsotaan olevan ainoastaan todelliseen vuokrausaikaan kohdistuvat kulut. (KHO 13.8.2008 T 1881.; Verohallinto 2015e.)

2.2.1 Alijäämähyvitys

Pääomatulolajin alijäämä syntyy silloin, kun verovelvollisen vähennyskelpoiset vähennykset (esim. tulonhankkimismenot, korot) ovat määrältään suuremmat kuin veronalaiset pääomatulot. Näiden summien välinen erotus muodostaa alijäämän (kuvio 2). Pääomatulolajin alijäämästä 30 % muodostaa alijäämähyvityksen. (Tomperi 2015, 24–25.)

Verovelvollisen pääomatulot yhteensä		3300
Tulon hankkimisesta johtuneet menot	1600	
Vähennyskelpoiset korot	<u>4200</u>	
	5800	
Pääomatulolajin alijäämä		2500
Alijäämähyvitys (30 % 2500 eurosta)	750	

Kuvio 2: Pääomatulolajin alijäämä (mukaillen Tomperi 2015, 25)

Alijäämähyvityksen enimmäismäärä on 1400 euroa henkilöltä ja se voidaan vähentää tietyin edellytyksin ansiotuloista maksettavasta verosta. Enimmäismäärää korotetaan 400 eurolla, jos verovelvollisella on yksi lapsi ja 800 eurolla, jos lapsia on kaksi tai useampi (Tuloverolaki 1535/1992 3:131 §.) Korotuksen voi saada vain toinen puolisoista, joten kahden aikuisen ja kahden lapsen muodostaman perheen vanhempien alijäämähyvitykset olisivat enintään 3600 euroa (1400+1400+800) (Tomperi 2015, 25).

2.2.2 Korot, velat ja tappio

Verotusyhtymän rahoittamiseen liittyvät velat ja niiden korot eivät ole yhtymän omia. Velat ja korot ovat osakkaiden henkilökohtaisia ja voivat siten olla myös erisuuruisia osakkaiden kesken. Lainan luonne ja korkojen vähennysoikeus riippuvat siitä, mihin yhtymän toimintaan se liittyy. Lainojen korot vähennetään osakkaiden omista pääomatuloista eikä niitä voi vähentää yhtymän tuloista. (Verohallinto 2013b.)

Jos yhtymä toimii tulonhankkimistarkoituksessa kiinteistön vuokrauksessaan (esim. saa tuloja teollisuuskiinteistön vuokraamisesta), on silloin osakkaan velkakin tulonhankkimisvelkaa. Tällöin velan korot vähennetään tulonhankkimisvelan korkoina korkovähennyssääntöjen mukaan eli pääasiassa osakkaan pääomatuloista. Jos velka on otettu kiinteistöyhtymänä toimivan kesämökin hankintaa varten, ei velan korkoja voi vähentää verotuksessa kulutusluoton korkoina. (Veronmaksajain keskusliitto 2015.)

Kiinteistöyhtymän tuloksen ollessa tappiollinen, vähennetään osakkaan osuus tappiosta hänen pääomatuloistaan (Verohallinto 2013a). Osakkaan osuus yhtymän negatiivisesta tulosta vaikuttaa kuitenkin ensin pääomatulolajin alijäämään ja sitä kautta mahdolliseen alijäämähyvitykseen. Jäljelle jäävä vahvistettu pääomatulolajin tappio voidaan vähentää seuraavan kymmenen verovuoden aikana uuden pääoman kertyessä. (Veronmaksajain keskusliitto 2015.)

2.2.3 Veroilmoitus

Kiinteistöyhtymän pääveroilmoituslomake on nimeltään yhtymäselvitys (Veronmaksajain keskusliitto 2015). Yhtymäselvitys (lomake 36) lähetetään kiinteistöyhtymille, jotka ovat uusia tai arvonlisäverollisia. Lisäksi selvitys lähetetään yhtymille, jotka ovat ilmoittaneet verotuksessa tietoja edellisenä verovuonna. Uudet kiinteistöyhtymät saavat verohallinnolta esitäytetyn ilmoituksen kahden verovuoden ajan kiinteistön tai maapohjan hankkimisesta. Tämän jälkeen ilmoitus lähetetään vain, jos yhtymällä on ilmoitettuja vuokratuloja tai -kuluja. (Verohallinto 2014a.)

Yhtymäselvityksessä on esitättetty tiedot yhtymän nimestä ja y-tunnuksesta, osakkaiden nimistä ja henkilötunnuksista sekä osakkaiden osuuksista ja osakkuuden alkamisesta. Selvitykseen tulee kirjata mahdolliset muutokset esimerkiksi osakkuuksissa. Lisäksi yhtymäselvitykseen merkitään sellaiset tulot ja menot, joita ei voi merkitä lomakkeelle 7K (Vuokratulot, kiinteistöt) (Verohallinto 2014a.) Lomaketta 36 ei tarvitse palauttaa, jos yhtymällä ei ole ilmoitettavia tuloja tai menoja, eikä osakkuuksissa ole tapahtunut muutoksia (Veronmaksajain keskusliitto 2015).

Tätä lomaketta käyttää kiinteistöyhtymä ja maataloutta tai metsätaloutta harjoittava yhtymä.

YHTYMÄN OSAKKAAN OSUUKSIA KOSKEVAT TIEDOT			
Osakkaan nimi		Henkilötunnus tai Y-tunnus	
611 Tullut osakkaaksi yhtymään (pp.kk.vvvv)		612 Eronnut yhtymästä (pp.kk.vvvv)	
Osuus yhtymän maatalouden tuloksesta Osuus metsätalouden pääomatuloista ja/tai muista tuloista Osuus yhtymän varallisuudesta		Osuuden alkamispäivä	Osuus muuttunut
			615
		Osuus murtolukuna	Osuus muutoksen jälkeen
			620
			609
			610
618 Vaatimus jaettavasta yritystulosta ¹⁾ <input type="checkbox"/> 1 Pääomatulon enimmäismäärä on 10 % nettovarallisuudesta <input type="checkbox"/> 2 Jaettava yritystulo on kokonaan ansiotuloa			

Kuva 1: Lomake 36, yhtymäselvitys (Verohallinto 2015c)

2 VUOKRATULO KIINTEISTÖSTÄ				
Kiinteistön nimi tai kiinteistötunnus ja sijaintikunta		Kiinteistö sijaitsee <input type="checkbox"/> ulkomailla ¹⁾	Omistusosuus	Rakennuksesta vuokrattu pinta-ala m ²
Vuokralaisen nimi	Vuokrattuna ajalla (pp.kk - pp.kk)		euro	snt
Vuokratulo yhteensä/vuosi, brutto (oma osuutesi)		977		
Vähennä vain se osa kuluista, joka kohdistuu kiinteistön vuokrattuun osaan (oma osuutesi)		-		
Vuosikorjauskulut		-		
Muut vuokratuloon kohdistuvat kulut (selvitä lisätiedoissa) ²⁾		-		
Verovuoden poistot kohdasta 3.8		-		
Verotettava vuokratulo/vuosi, netto (siirrä oma osuutesi veroilmoituksen kohtaan 4.1)		96 =		
Vuokraustoiminnan tappio/vuosi, netto (siirrä oma osuutesi veroilmoituksen kohtaan 4.2)		101 =		

Kuva 2: Lomake 7K, vuokratulo kiinteistöstä (Verohallinto 2015d)

3 Kiinteistöosaakeyhtiö omistusmuotona

3.1 Erilaiset kiinteistöyhtiöt

Asunto-osaakeyhtiölain (1599/2009) 1:2 § mukaan ”asunto-osaakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi”. Osakkeen omistaminen tuottaa oikeuden hallita huoneistoa tai muuta osaa kiinteistöstä yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Asunto-osaakeyhtiölain (1599/2009) 28:2 § mukaan puolestaan ”keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö on sellainen muu osakeyhtiö kuin 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettu asunto-osaakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa”. Osakkeen omistus tuottaa hallintaoikeuden tiettyyn huoneistoon yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Sekä asunto-osaakeyhtiö että keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö ovat keskinäisiä yhtiöitä (Suulamo 2012, 15).

Asunto-osaakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön osakkeenomistajat ovat velvollisia maksamaan yhtiölle yhtiövastiketta kulujen kattamiseksi. Perusteet vastikkeen maksamiselle määrätään yhtiöjärjestyksessä. Osakkaan vuokratessa omistamaansa huoneistoaan, on vuokrauksesta saadut tulot hänen omaa tuloaan. Yhtiöillä voi olla myös itsellään hallinnassa olevia huoneistoja, jolloin niiden vuokrauksesta saadut tulot ovat yhtiön omia. Näillä tuloilla voidaan pienentää esimerkiksi osakkaiden maksaman yhtiövastikkeen määrää. (Suulamo 2012, 15–16.)

Asunto-osaakeyhtiölaki ja osakeyhtiölaki sääntelevät asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöiden toimintaa. Osakeyhtiömuotoisilla kiinteistö- ja asuntoyhtiöillä on joitakin eroavaisuuksia liittyen esimerkiksi kirjanpitoon ja verotukseen. Asunto-osaakeyhtiölakia sovelletaan asunto-osaakeyhtiöihin ja keskinäisiin kiinteistöosaakeyhtiöihin. Keskinäiset kiinteistöosaakeyhtiöt voivat yhtiöjärjestyksessään kuitenkin määrätä, että yhtiöön ei sovelleta asunto-osaakeyhtiölakia tai sitä sovelletaan vain osittain. Tällöin muilta osin sovelletaan osakeyhtiölakia. Tavallisiin kiinteistöosaakeyhtiöihin sovelletaan osakeyhtiölakia. (Suulamo 2012, 15–16.)

Kaikkiin kiinteistöyhtiöihin sovelletaan kirjanpidon ja tilinpäätöksen osalta kirjanpitolakia ja -asetusta. Lisäksi sekä asunto-osaakeyhtiölaissa että osakeyhtiölaissa on täydentäviä säännöksiä tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta yhtiöiden erityisluonteen vuoksi. Ristiriitatilanteissa noudatetaan täydentäviä säännöksiä kyseisistä laeista. (Suulamo 2012, 16.) Kirjanpitoonsa tuloslaskelmassa kiinteistöyhtiöt noudattavat joko niin kutsuttua kiinteistökaavaa tai liikekaavaa. Lähtökohtaisesti tavalliset kiinteistöosaakeyhtiöt noudattavat liikekaavaa, sillä ne

ovat osakeyhtiöitä ja niitä sääntelee osakeyhtiölaki. Sen sijaan asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt noudattavat kiinteistökaavaa. Nämä voivat kuitenkin tehdä poikkeuksen ja noudattaa kiinteistökaavan sijaan liikekaavaa, jos kaikki osakkaat suostuvat siihen. Myös kirjanpitolautakunta on antanut lain tulkinnasta lausuntonsa. (Kirjanpitoasetus 1339/1997 1:1–4 §; KILA 1544/26.10.1998.)

3.2 Tavallinen kiinteistöosakeyhtiö

Tavallinen kiinteistöosakeyhtiö tarkoittaa sitä, että yhtiön osakkeilla omistetaan tietty osuus yhtiöstä. Osakkeet eivät siis oikeuta tietyn huoneiston hallintaan, niin kuin keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä. Tavalliseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia. (Suulamo 2012, 16.) Osakeyhtiö on erillinen oikeushenkilö ja se syntyy rekisteröimällä (Osakeyhtiölaki 624/2006 1:2 §).

Sekä yksityiset että julkiset osakeyhtiöt ovat kirjanpitovelvollisia. Näin ollen myös tavallinen kiinteistöosakeyhtiö on kirjanpitovelvollinen. Tilikaudelta on laadittava tilinpäätös, joka sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman sekä näiden kaikkien liitetiedot. Rahoituslaskelma tulee liittää tilinpäätökseen, jos kyseessä on julkinen osakeyhtiö. Yksityisen osakeyhtiön täytyy tehdä rahoituslaskelma, jos kaksi seuraavista ehdoista täyttyy: liikevaihto tai sitä vastaava tuotto on vähintään 7 300 000 euroa, taseen loppusumma on vähintään 3 650 000 euroa tai yrityksen palveluksessa on keskimäärin 50 henkilöä. (Kirjanpitolaki 1336/1997 3:1 §; Kirjanpitolaki 1336/1997 3:9 §.)

Kaikilla osakeyhtiömuotoisilla yhtiöillä on samat olennaiset piirteet. Osakeyhtiö on oikeushenkilö eli se voi omistaa omaisuutta ja sillä voi olla velvoitteita. Näin ollen osakkeenomistajilla on rajoitettu vastuu, joka tarkoittaa, että he eivät ole yhtiöoikeudellisessa vastuussa yhtiön velvoitteista muuten kuin sijoittamallaan pääomalla. Rajoitetun vastuun avulla mahdollistetaan yhtiön omistuksen, rahoituksen ja johtamisen eriytyminen. (Mähönen, Säiläkivi & Villa 2007, 17–19.)

Osakeyhtiön edustamisesta on omat säännöksensä ja kelpoisuus edustaa yhtiötä perustuu yleensä joko osakeyhtiölakiin tai yhtiöjärjestykseen. Yhtiön edustaja tarkoittaa hallitusta, toimitusjohtajaa tai nimettyä edustajaa. Edustaminen on joko aktiivista tai passiivista. Ensimmäistä on esimerkiksi tahdonilmaisun antaminen ja jälkimmäistä sen vastaanottaminen yhtiön nimissä. Edustusvalta ei tarkoita samaa kuin toimivalta, joka antaa oikeuden päättää yhtiön sisäisesti edustamisen kohteena olevista oikeustoimista. (Kyläkallio, Iirola & Kyläkallio 2012, 602.)

3.2.1 Perustaminen

Osakeyhtiölain (624/2006) 1:2 § mukaan yksityisen osakeyhtiön vähimmäisosakepääoma on 2500 euroa. Osakeyhtiö perustetaan laatimalla perustamissopimus, jonka kaikki osakkeenomistajat allekirjoittavat. Omalla allekirjoituksellaan osakkeenomistaja merkitsee perustamissopimukseen osakkeidensa määrän. Merkintää ei voi peruuttaa enää sen jälkeen, kun kaikki osakkeet on merkitty perustamissopimukseen, ellei toisin sovita. (Osakeyhtiölaki 624/2006 2:1–2 §.)

Perustamissopimuksessa on aina mainittava sopimuksen päivämäärä, kaikki osakkeenomistajat ja heidän merkitsemät osakkeet, osakkeen merkintähinta ja sen maksuaika sekä yhtiön hallituksen jäsenet. Perustamissopimuksen liitteenä tai osana tulee olla yhtiöjärjestys. Yhtiön tilikaudesta päätetään joko perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä. Lisäksi perustamissopimuksessa täytyy mainita tarvittaessa yhtiön toimitusjohtaja, hallintoneuvoston jäsenet sekä tilintarkastajat. (Osakeyhtiölaki 624/2006 2:2 §.)



Kuvio 3: Perustamissopimuksen sisältö (Osakeyhtiölaki 624/2006 2:2 §)

Yhtiöjärjestyksessä on kerrottava aina yhtiön toiminimi, kotipaikkana oleva Suomen kunta sekä toimiala. Toiminimen jokainen ilmaisu on mainittava, jos yhtiö käyttää toiminimeä kaksikielisenä tai useampikielisenä. (Osakeyhtiölaki 624/2006 2:3 §.) Yhtiökokous päättää määräenemmistöllä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta (Osakeyhtiölaki 624/2006 5:30 §).

Yhtiö on ilmoitettava rekisteröitäväksi kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun perustamissopimus allekirjoitettiin. Muutoin yhtiön perustaminen raukeaa. Yhtiö voidaan rekisteröidä sen jälkeen, kun rekisteriviranomaiselle on toimitettu ”yhtiön hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan vakuutus siitä, että yhtiön perustamisessa on noudatettu tämän lain säännöksiä”. Lisäksi on toimitettava ”yhtiön tilintarkastajien todistus siitä, että tämän lain säännöksiä osakkeiden maksamisesta on noudatettu; jos yhtiössä ei lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa, osakkeiden maksamisesta on annettava muu selvitys”. (Osakeyhtiölaki 624/2006 2:8 §.)

Kaupparekisterilaissa (129/1979) säädetään tarkemmin osakeyhtiön rekisteröinnistä. Rekisteröinnin perustamisilmoituksessa on mainittava muun muassa yhtiön toiminimi, perustamissopimuksen päivämäärä, yhtiön toimiala, kotipaikka ja osoite, osakepääoma, osakkeiden lukumäärä, hallituksen jäsenten tiedot sekä yhtiön tilikausi. (Kaupparekisterilaki 129/1979 9 §.)

Perustamisilmoituksen sisältö osakeyhtiön rekisteröinnissä:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • yhtiön toiminimi • perustamissopimuksen päivämäärä • yhtiön toimiala • yhtiön kotipaikka • yhtiön osoite • osakepääoma • osakkeiden lukumäärä ja mahdolliset yhtiöjärjestyksen määräykset osakkeen nimellisarvosta sekä kuulumisesta arvo-osuusjärjestelmään • yhtiöjärjestyksen määräys, jonka mukaan yhtiössä voi olla erilaisia osakkeita, ja näiden lukumäärä lajeittain | <ul style="list-style-type: none"> • hallituksen puheenjohtajan, jokaisen jäsenen ja varajäsenen henkilötiedot • mahdollisen toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen tai isännöitsijän henkilötiedot • mahdollisen hallintoneuvoston jäsenten henkilötiedot • tilintarkastajan henkilötiedot • yhtiöjärjestyksen määräys yhtiön edustamisesta • yhtiön tilikausi |
|---|--|

Taulukko 3: Perustamisilmoituksen sisältö (Kaupparekisterilaki 129/1979 9 §)

Osakeyhtiön perustamisilmoitus voidaan tehdä sähköisellä tai paperisella lomakkeella. Sähköinen lomake löytyy Patentti- ja rekisterihallituksen (PRH) sekä Verohallinnon yhteisestä yritys- ja yhteisötietojärjestelmän (YTJ) palvelusta. Sähköisen lomakkeen käyttö on edullisempaa, sillä sen käsittelymaksu on 330 euroa. Paperisen lomakkeen käsittelymaksu on sen sijaan 380 euroa. Osakeyhtiön perustamiseen on saatavilla avuksi myös perustamispaketti. Paketti sisäl-

tää ohjeet perustamiseen, tarvittavat asiakirjapohjat sekä ilmoituslomakkeet. Perustamispa-ketissa yhtiöjärjestys on vakiomuotoinen ja käytön edellytyksenä on osakkeiden maksu ra-halla. (Patentti- ja rekisterihallitus 2015.)

3.2.2 Yhtiökokous

Osakkeenomistajat pitävät yhtiökokouksia ja käyttävät niissä päätösvaltaansa. Yhtiökokouk-sessa päätetään osakeyhtiölain mukaan sille kuuluvista asioista. Yhtiökokous voi myös päättää toimitusjohtajan ja hallituksen yleistöimivaltaan kuuluvista asioista, jos yhtiöjärjestyksessä on määrätty niin. (Osakeyhtiölaki 624/2006 5:1–2 §.)

Yhtiökokous on joko varsinainen tai ylimääräinen. Varsinainen yhtiökokous on pidettävä tili-kauden päättymisen jälkeen kuuden kuukauden kuluessa. Kokouksessa on päätettävä tilinpää-töksen vahvistamisesta, voiton käyttämisestä, vastuuvapaudesta, hallituksen ja tilintarkasta-jan valinnasta sekä muista yhtiöjärjestyksessä määrätyistä asioista. (Osakeyhtiölaki 624/2006 5:3 §.)

Ylimääräinen yhtiökokous sen sijaan on pidettävä tietyissä tilanteissa. Kokouksesta on voitu määrätä yhtiöjärjestyksessä tai yhtiön hallitus katsoo sen olevan aiheellinen. Lisäksi osak-keenomistaja tai tilintarkastaja voi vaatia kokouksen pitämistä. Myös hallintoneuvosto voi vaatia kokousta, jos se katsoo sen aiheelliseksi ja sille on yhtiöjärjestyksessä annettu oikeus päättää ylimääräisestä yhtiökokouksesta. (Osakeyhtiölaki 624/2006 5:3 §.)

Yhtiökokous ja hallitus ovat pakollisia kaikissa osakeyhtiöissä. Lisäksi yhtiöllä voi olla toimi-tusjohtaja ja hallintoneuvosto. Hallintomalleja voi olla erilaisia riippuen yhtiön koosta. Yksin-kertaisimmillaan osakeyhtiöllä voi olla yhtiökokous ja hallitus, jossa on vain yksi varsinainen jäsen ja tämän varajäsen. Suurilla yhtiöillä voi puolestaan olla hallinnon apuna esimerkiksi toimikuntia tai valiokuntia. (Mähönen & Villa 2013, 91.)

3.2.3 Varojenjak

Osakeyhtiö voi jakaa varojaan osakkaille vain tietyillä laissa mainituilla tavoilla. Varoja voi-daan jakaa voitonjaosta (osingot) ja vapaan oman pääoman rahastosta. Lisäksi yhtiö voi alen-taa osakepääomaa, hankkia ja lunastaa omia osakkeitaan sekä purkaa yhtiön ja poistaa sen rekisteristä. ”Muu liiketapahtuma, joka vähentää yhtiön varoja tai lisää sen velkoja ilman lii-ketaloudellista perustetta, on laitonta varojenjakoa.” (Osakeyhtiölaki 624/2006 13:1 §.) Osa-keyhtiön kannalta ei ole merkitystä, ovatko osinkoina jaettavat varat kertyneet veronalaisista vai verovapaista tuloista (Tomperi 2015, 71).

Jos yhtiön tiedetään tai pitäisi tietää olevan maksukyvytön tai jos varojenjakoa johtaa maksukyvyttömyyteen, varoja ei saa jakaa. Varojen jakaminen rakentuu viimeksi vahvistettuun tilinpäätökseen. Tilinpäätös tulee olla myös tilintarkastettu, jos yhtiöllä on velvollisuus tilintarkastajaan. Varojen jakamisessa tulee huomioida myös tilinpäätöksen jälkeiset olennaiset muutokset yhtiön taloudellisessa asemassa. Päätöksen varojenjaosta tekee yhtiökokous. (Osakeyhtiölaki 624/2006 13:2–6 §.)

Osakeyhtiön osakkeet voivat olla erilaisia, jolloin niille jaettu osingon määrä vaihtelee yhtiöjärjestyksessä päätetyn mukaisesti. Osinkoa voidaan jakaa siten myös muuten kuin osakeomistuksen suhteessa. Myös osakkaan työpanoksen perusteella voidaan jakaa hänelle osinkoa. Tämä on tyypillistä esimerkiksi asianajo- ja konsulttitoimistoissa, joissa palkkatulon sijaan nostetaan työpanokseen perustuvaa tuloa. Työpanokseen perustuva tulo verotetaan kuitenkin ansiotulona. (Tomperi 2015, 72.)

3.3 Verotus

3.3.1 Yhtiön verotus

Osakeyhtiöt ovat itsenäisiä verovelvollisia ja niille vahvistetaan verotettava tulo. Verotettavasta tulosta maksetaan 20 % yhteisön tuloveroa. Osakeyhtiöillä voi olla eri tavoin verotettavia tulolähteitä. Elinkeinotoiminnan lisäksi yhtiöllä voi olla esimerkiksi elinkeinotoiminnan ulkopuolisista sijoituksista saatuja osinko- ja korkotuottoja. Niitä verotetaan tuloverolain mukaan. Tavallisia kiinteistöosakeyhtiöitä verotetaan yleensä tuloverolain mukaan silloin, kun ne eivät harjoita elinkeinotoimintaa. Lisäksi tavallisten kiinteistöosakeyhtiöiden pääomansijoitukset ovat aina verovapaita, riippumatta varojen käyttötarkoituksesta. (Tomperi 2015, 45, 171.)

Kiinteistöosakeyhtiöt maksavat kiinteistöstä kiinteistöveroa kunnan kiinteistöveroprosentin mukaan. Veron suuruuteen vaikuttaa myös se, onko rakennus vakituinen asunto vai vapaa-ajan asunto. Vakituksena asuntona rakennusta pidetään silloin, kun vähintään puolta huoneistojen pinta-alasta käytetään tähän tarkoitukseen. Huoneistoa käyttö vakituiseen asumiseen katsotaan tapahtuvan puolestaan silloin, kun se on siihen pääasiassa tarkoitettu eikä ole muussa käytössä. Kiinteistöosakeyhtiöissä tähän vaikuttaa suuresti yhtiöjärjestyksessä mainittu käyttötarkoitus. (Kasso 2014b, 354–355; Kiinteistöverolaki 654/1992 3:12 §.)

Ongelmana osakeyhtiön verotuksessa on se, että sekä osakkaat että yhtiö maksavat veroa samasta voitosta. Tätä kutsutaan verotuksen kahdenkertaisuudeksi. Aiemmin tätä on poistettu yhtiöveron hyvitysjärjestelmällä, jossa osakas sai vähentää yhtiön suorittaman veron omassa

verotuksessaan. EU kuitenkin kielsi hyvitysjärjestelmän käytön ja nykyisin osakeyhtiön voitto on joiltain osin kahdenkertaisen verotuksen alaista. (Mäkinen 2014, 107.)

3.3.2 Osakkaan verotus

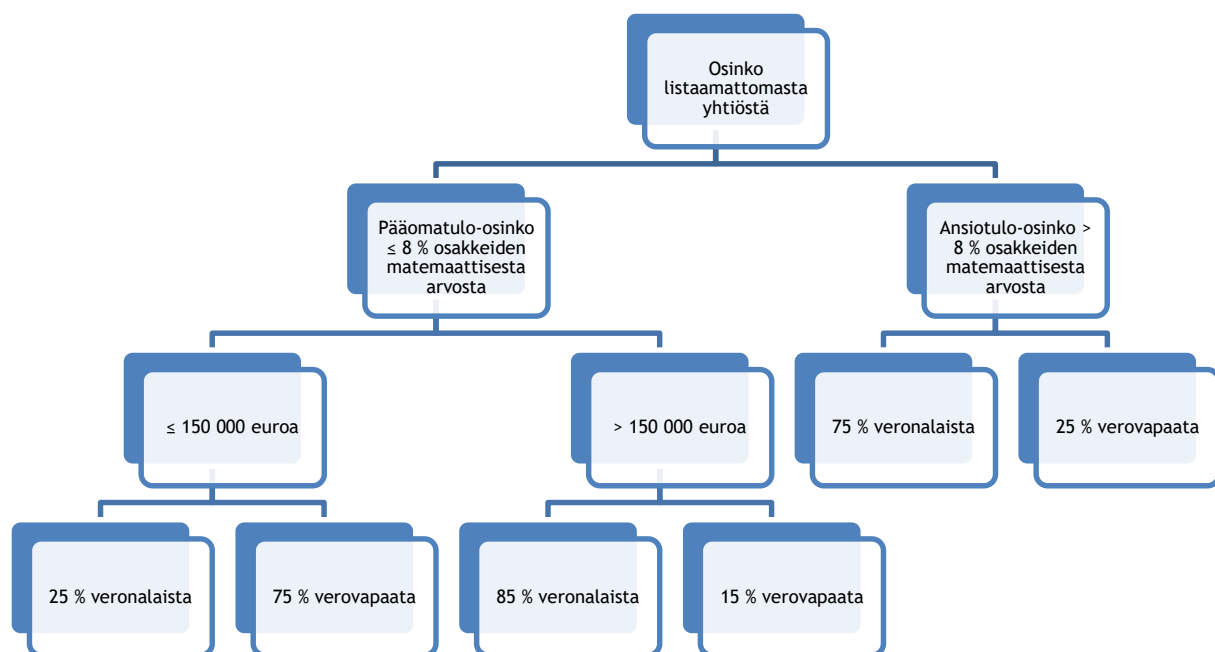
Osingonsaajalle ei ole merkitystä, miltä tilikaudelta yhtiön osingot on jaettu. Verotuksessa osakkeenomistajan saamat osingot ovat sen verovuoden tuloa, jolloin osingot ovat nostettavissa. Kaikki saadut osingot lasketaan yhteen ja sen jälkeen määritetään niiden jakautuminen pääomatuloon, ansiotuloon ja verovapaaseen tuloon. (Tomperi 2015, 72.)

Luonnollisen henkilön osakeyhtiöstä saatujen osinkojen verotus riippuu siitä, onko yhtiö julkisesti noteerattu vai ei. Julkisesti noteeratun yhtiön osingoista pääomatuloa katsotaan olevan 85 % ja loput 15 % on verovapaata tuloa. ”Julkisesti noteeratusta yhtiöstä saadulla osingolla tarkoitetaan sellaisesta yhtiöstä saatua osinkoa, jonka osakkeet ovat osingonjaosta päätettäessä kaupankäynnin kohteena: 1) kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa tarkoitetulla säännellyllä markkinalla; 2) muulla säännellyllä ja viranomaisen valvonnassa olevalla markkinalla Euroopan talousalueen ulkopuolella; tai 3) kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa tarkoitetussa monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä edellyttäen, että osake on otettu kaupankäynnin kohteeksi yhtiön hakemuksesta tai sen suostumuksella.” (Tuloverolaki 1535/1992 2:33a §.)

Jos yhtiö on muu kuin julkisesti noteerattu, on osingoista 25 % veronalaista pääomatuloa. Loput 75 % on verovapaata tuloa siihen asti, ”joka vastaa varojen arvostamisesta verotuksessa annetussa laissa (1142/2005) tarkoitetulle osakkeen verovuoden matemaattiselle arvolle laskettua kahdeksan prosentin vuotuista tuottoa”. Jos tällaisten saatujen osinkojen määrä on yli 150 000 euroa, 85 % on veronalaista pääomatuloa ja 15 % verovapaata tuloa. (Tuloverolaki 1535/1992 2:33b §.)

Osakkeiden yhteenlaskettu matemaattinen arvo	1 500 000 euroa
Osinkoa verovuonna	80 000 euroa
Osinko < 8 % osakkeiden matemaattisesta arvosta	$8 \% * 1\,500\,000 = 200\,000$ euroa
Osinko myös alle 150 000 euroa → 25 % veronalaista pääomatuloa	$25 \% * 80\,000 = 20\,000$ euroa
Pääomatulona verotettavasta osingosta veroa 30 %	$30 \% * 20\,000 = 6000$ euroa

Taulukko 4: Esimerkki yksityisen oy:n osinkoverotuksesta (mukaillen Verohallinto 2015a)



Kuvio 4: Listaamattoman yhtiön osinkojen verotus (Tomperi 2015, 53)

Jos jaettavien osinkojen arvo on yli 8 % osinkojen matemaattisesta arvosta, verotetaan 8 prosentin ylimenevä osuus ansiotuloina. Ansiotuloveroprosentti riippuu henkilön ansiotulojen määrästä. Jotta saadaan osinkojen tulos verojen jälkeen, summataan pääomatulon ja ansiotulon mukaan verotetut molemmat osuudet. (Tomperi 2015, 53–56.)

3.3.3 Arvonlisäverotus

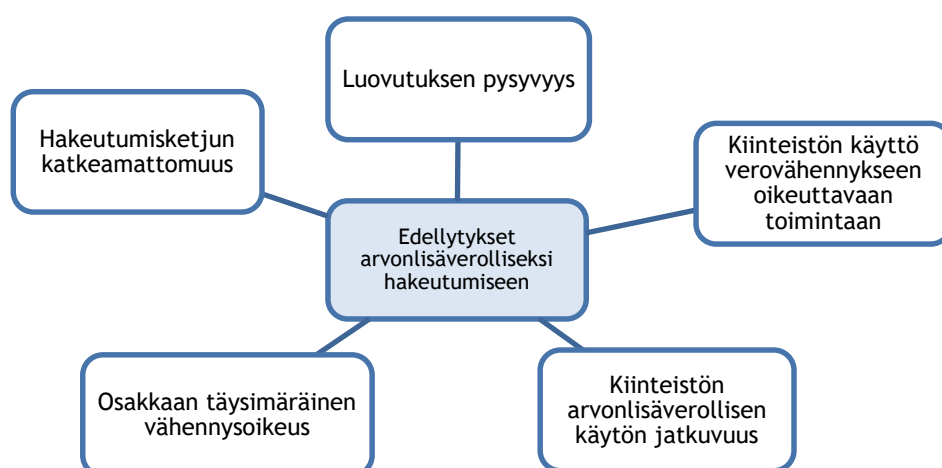
Arvonlisävero on yleinen kulutusvero ja luonteeltaan välillinen vero. Arvonlisäveroa maksetaan liiketoiminnallisen tavaroiden ja palveluiden myynnin yhteydessä. Lähtökohtaisesti kaikki myynti on arvonlisäverollista ja verottomista poikkeuksista löytyy nimenomainen säännös arvonlisäverolaista. Koska vero on välillinen, se jää kuluttajan maksettavaksi lopullisessa kauppahinnassa. Arvonlisäverotus on myös itseverotusta, joka tarkoittaa, että verovelvolliset huolehtivat itse sen oikeasta suuruudesta ja tilittämisestä. Veronkantajina toimivat arvonlisäverolliset yritykset tilittävät verot eteenpäin valtiolle. Vähennysten avulla verojen kertaantuminen on estetty. (Suulamo 2013, 17.)

Kiinteistön vuokraaminen on lähtökohtaisesti arvonlisäverotonta, mutta kiinteistöyhtiö voi tietäen edellytyksin hakeutua vapaaehtoisesti arvonlisäverolliseksi. Tavoitteena on estää piilevän veron syntymistä. Edellytyksenä arvonlisäverolliseksi hakeutumisessa on luovutuksen pysy-

vyys, kiinteistön käyttö verovähennykseen oikeuttavaan toimintaan, kiinteistön arvonlisäverollisen käytön jatkuvuus, osakkaan täysimääräinen vähennysoikeus sekä hakeutumisketjun katkeamattomuus. (Suulamo 2013, 23–24.)

Arvonlisäverolain (1501/1993) 4:27 § mukaan ”veroa ei suoriteta kiinteistön myynnistä eikä maanvuokraoikeuden, huoneenvuokraoikeuden, rasiteoikeuden tai muun niihin verrattavan kiinteistöön kohdistuvan oikeuden luovuttamisesta”. Poikkeuksena laissa on kuitenkin mainittu ”hotelli- ja leirintäaluetoiminnassa sekä niihin verrattavassa majoitustoiminnassa tapahtuvasta huoneiden, leirintäpaikkojen, mökkien ja muiden sellaisten tilojen käyttöoikeuden luovuttamisesta”, josta peritään arvonlisäveroa (Arvonlisäverolaki 1501/1993 4:29 §). Korkein hallinto-oikeus on antanut päätöksiä, joissa on otettu kantaa siihen, onko kiinteistön vuokraaja harjoittanut majoitustoimintaa ja olisi näin ollen verovelvollinen. Myös Verohallitus on julkaissut aiheesta ohjeen vuonna 2001. (Jukkola ym. 2008, 256.)

Jotta kiinteistö voi hakeutua arvonlisäverolliseksi, tulee kiinteistöä siis käyttää jatkuvasti arvonlisäverolaissa määriteltyyn vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Tämä vaatimus koskee nimenomaan kiinteistön loppukäyttäjää eli esimerkiksi vuokralaista. Tällöin arvonlisäverollisuus näkyy kiinteistön vuokrassa tai vastikkeessa. Vastaavasti kiinteistöön hankituista tavaroista ja palveluista voidaan vähentää arvonlisävero. Ennen arvonlisäverolliseksi hakeutumista tulisi arvioida sen taloudellinen kannattavuus. Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön arviointi tehdään yleensä yhtiön kannalta (asunto-osakeyhtiössä puolestaan osakkaan kannalta). Tärkein huomioitava seikka on näin ollen vähennettävissä olevien arvonlisäverojen määrä verrattuna hakeutumisesta aiheutuviin kustannuksiin. (Suulamo 2013, 25, 51.)



Kuvio 5: Edellytykset arvonlisäverolliseksi hakeutumiseen (Suulamo 2013, 24)

3.3.4 Veroilmoitus

Osakeyhtiön on tehtävä veroilmoitus Verohallinnolle lomakkeella 6B. Veroilmoitus tulee antaa ilman erillistä pyyntöä neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Lisäksi veroilmoitus tulee antaa tilanteissa, joissa Verohallinto sitä pyytää tai osakeyhtiö on esimerkiksi asetettu konkurssiin. Ilmoituksen voi tehdä paperiversiona tai sähköisesti. Jos ilmoitus myöhästyy, on puutteellinen tai jätetty kokonaan antamatta, on seurauksena yleensä veronkorotus. (Verohallinto 2014b.)

Veroilmoituksen lomake 6B sisältää yleisiä tietoja, osakkeenomistajiin liittyviä tietoja, tulovero- ja varallisuuskalkelmat sekä liitetiedot. Esitetyt tiedot tulee tarkistaa ja korjata tarvittaessa (esim. tilinumeron muutos). Tilikauden muuttuessa on siitä tehtävä ilmoitus myös Yritys- ja yhteisötietojärjestelmään (YTJ). Osakkeenomistajat ja heille tai heidän omaisilleen annetut lainat tai muut maksetut suoritukset tulee myös ilmoittaa lomakkeella 6B. (Verohallinto 2010.)

Tuloverolaskelma sisältää yhtiön veronalaiset tulot ja vähennyskelpoiset menot. Laskelmassa on kaksi saraketta: verotus ja kirjanpito. Verotus-sarakkeeseen merkitään veronalaiset tulot ja vähennyskelpoiset menot. Kirjanpito-sarakkeeseen tulee puolestaan näiden erien kirjanpitoon merkitty määrä, joka saattaa poiketa verotus-sarakkeen määrästä. Vaikka luvut olisivat samat, ne on silti merkittävä molempiin sarakkeisiin. Varallisuuskalkelma kertoo yhtiön varat ja velat. Varojen arvona käytetään verotuksessa poistamatonta osuutta. Yhtiön nettovarallisuus lasketaan vähentämällä varojen yhteisummasta velkojen yhteisumma. (Verohallinto 2010.)

+ **6B** Y-tunnus

V Tuloverolaskelma
A Elinkeinotoiminnan tuotot

	Kirjanpito		Verotus	
	euro	snt	euro	snt
Liikevaihto			330	
Valmistus omaan käyttöön			331	
Liiketoiminnan muut tuotot				
Käyttöomaisuusosakkeiden luovutusvoitot ja purkuvoitot (erittely lomakkeella 71A ja/tai 71B)	332			
Veronalainen osuus (EVL 6b ja 51d §) (erittely lomakkeella 71B)			333	
Muun käyttöomaisuuden luovutusvoitot			334	
Saadut avustukset ja tuet			335	
Muut liiketoiminnan muut tuotot			336	

Kuva 3: Lomake 6B, ote tuloverolaskelmasta (Verohallinto 2015b)

6B Y-tunnus +

VI Varallisuuslaskelma

A Varat		euro	snt	B Velat		euro	snt
Käyttöomaisuus	400			Joukkovelkakirjalainat	450		
Aineettomat oikeudet	401			Vaihtovelkakirjalainat	451		
Pitkävaikutteiset menot	402			Lainat rahoituslaitoksilta	452		
Kiinteistöt (erittelen lomakkeella 18)	403			Ostovelat	453		
Koneet ja kalusto	404			Velat saman konsernin yrityksille	454		
Ennakkomaksut	405			Velat omistusyhteyksyrityksille	455		
Käyttöomaisuusarvopaperit (erittelen lomakkeella 8A)	406			Velat osakkaille	456		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	407			Siirtovelat	457		
Saamiset omistusyhteyksyrityksiltä	408			Muut velat	458		
Muut käyttöomaisuussaamiset	409			Pääomalainat	459		
Muu käyttöomaisuus	410			VELAT YHTEENSÄ	460		
Käyttöomaisuus yhteensä							

+

Kuva 4: Lomake 6B, ote varallisuuslaskelmasta (Verohallinto 2015b)

4 Case: Kiinteistöyhtymä X

4.1 Toimeksiantajan esittely

Toimeksiantajana toimivan kiinteistöyhtymän omistaa kolme osakasta. Kiinteistöyhtymä omistaa loma-asunnon laskettelukeskuksessa Kainuussa ja vuokraa sitä yksityishenkilöille. Yhtymä on muodostunut vuonna 2009, jolloin myös sen omistama kiinteistö on valmistunut.

Vuokrattava loma-asunto on kooltaan 88 m² ja siellä voi yöpyä 6 + 2 henkilöä. Vuokran hinta vaihtelee sesongin mukaan, ollen kalliimpi esimerkiksi hiihtolomaviikoilla. Viikon vuokra on suurin piirtein 550–1300 euroa. Mökki sisältää tilavan tupakeittiön takalla, tilavat ruokailutilat, saunan, pesuhuoneen, kaksi erillistä wc:tä ja ison terassin. Kaksi makuuhuonetta sijaitsee alakerrassa, toisessa parisänky ja toisessa erilliset sängyt. Yläkerrassa on lisäksi neljä vuodepaikkaa.

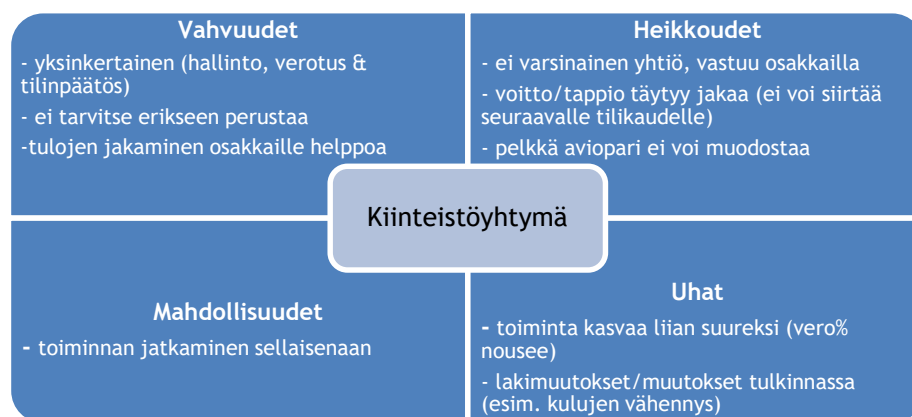
Toimeksiantaja on vuokrannut loma-asuntoa vuodesta 2010 lähtien. Vuokraustoiminta on ollut melko pienimuotoista, mutta toimeksiantaja on suunnitellut sen kasvattamista. Vuokrausteen noustessa voisi olla tarpeen muuttaa yhtiömuodoksi tavallinen kiinteistöosakeyhtiö. Laskelmien avulla toimeksiantaja saa tietoa siitä, miten verotus vaikuttaa osakkaan tuloihin eri omistusmuodoissa ja kumpi muoto olisi näin ollen kannattavampi.

4.2 Omistusmuotojen vertailu

Vaikka opinnäytetyön painotus on omistusmuotojen verotuksessa, tarvitsee toimeksiantajan ottaa huomioon myös muut omistusmuodon valintaan vaikuttavat asiat. SWOT-analyysissä eritellään kummankin omistusmuodon vahvuudet (strengths), heikkoudet (weaknesses), mahdollisuudet (opportunities) ja uhat (threats).

Kiinteistöyhtymän vahvuutena on sen yksinkertaisuus niin hallinnollisesti kuin verotuksellisesti. Yhtymää ei myöskään tarvitse varsinaisesti perustaa ja tulojen jakaminen osakkaille on helppoa, eikä sitä ole rajoitettu. Heikkoutena on puolestaan se, että osakkaat kantavat vastuun sekä lainoista että kuluista, koska kyseessä ei ole varsinainen yhtiö. Yhtymän voitto tai tappio on myöskin jaettava osakkaiden kesken, eikä sitä voi esimerkiksi siirtää seuraavalle tilikaudelle. Heikkoutena voi nähdä myös sen, että pelkkä aviopari ei voi muodostaa kiinteistöyhtymää.

Mahdollisuutena on toiminnan jatkaminen kiinteistöyhtymänä sellaisenaan ja melko pienimuotoisena. Uhkia sen sijaan ovat toiminnan kasvaminen ja mahdolliset lakimuutokset. Jos toiminta kasvaa kovin suureksi ja saatavat tulot lisääntyvät, saattaa pääomatuloveroprosentti nousta korotettuun 34 prosenttiin. Lakimuutokset tai muutokset niiden tulkinnassa voivat myös vaikuttaa negatiivisesti verotukseen ja yhtymän kannattavuuteen.

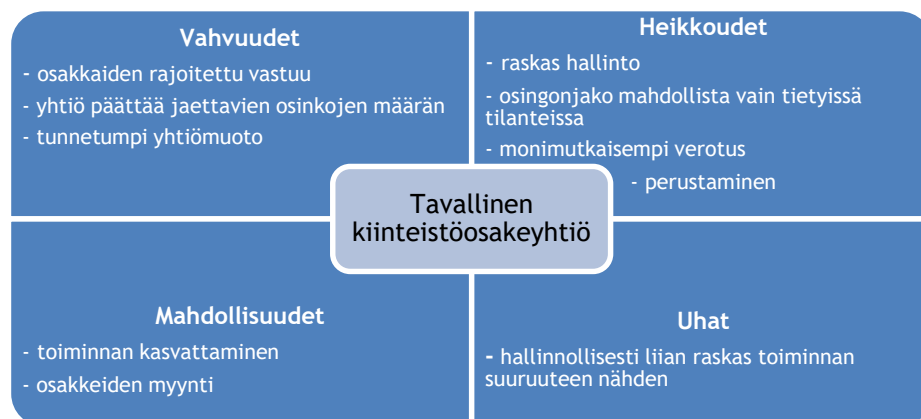


Kuvio 6: Kiinteistöyhtymän SWOT-analyysi

Kiinteistöosaakeyhtiön vahvuutena on osakkaiden rajoitettu vastuu, jolloin he vastaavat veloista vain sijoittamallaan summalla. Yhtiö voi myös päättää, kuinka paljon osinkoja se jakaa vai siirtäkö se tulot seuraavalle tilikaudelle kasvattaen nettovarallisuuttaan. Osaakeyhtiömuotoisuus on lisäksi tunnettu yhtiömuoto ja herättää arvostusta. Heikkoutena kiinteistöosaakeyh-

tiöllä on etenkin hallinnon raskaus liittyen muun muassa yhtiökokoukseen, hallitukseen ja tilinpäätökseen. Yhtiön tuloja ei voi jakaa silloin kuin haluaa, vaan osingonjakokin on säänneltyä. Lisäksi verotus ja perustaminen ovat monimutkaisempia.

Mahdollisuutena kiinteistöosakeyhtiöllä on toiminnan kasvattaminen ja esimerkiksi osakkeiden lisämerkintämahdollisuus. Uhkana puolestaan saattaa olla se, että yhtiön toiminta on liian pientä verrattuna sen ylläpitoon niin hallinnollisesti kuin rahallisesti.



Kuvio 7: Kiinteistöosakeyhtiön SWOT-analyysi

4.3 Laskelmat

Laskelmat on toteutettu kahdella eri vuokrausasteella, jotta nähdään verotuksen vaikutus myös vuokratulojen kasvaessa. Pienemmät vuokratulot ovat kiinteistöyhtymän veroilmoituksen perusteella toteutetut ja suuremmat ovat hypoteettiset. Suuremmat vuokratulot (15 000 euroa) on valittu summaksi siksi, että ne ovat reilusti suuremmat kuin nykyiset tulot (6300 euroa) ollen kuitenkin realistiset toimeksiantajalle saavuttaa.

Laskelmat on laskettu sen osakkaan mukaan, joka omistaa yhtymästä 50 %. Kiinteistöosakeyhtiön osalta laskelmat ovat hypoteettisia, sillä kaikkia todellisia lukuja ei pystytä päättämään ja luvut ovat arvioita. Laskelmat ovat näin ollen suuntaa-antavia.

Kiinteistöosakeyhtiön laskelmissa ei ole otettu huomioon arvonlisäveroa, sillä toimeksiantajan nykyisellä toiminnalla yhtiö ei voi hakeutua arvonlisäverolliseksi. Yhtiön toiminta ei ole verollista majoitustoimintaa, kuten KHO:n ratkaisu samankaltaisesta vuokraustoiminnasta selvittää:

”Kiinteistöosakeyhtiö omisti hiihtokeskuksessa sijaitsevan lomamökin, jonka rakennusala oli 115 m² ja jossa oli 12 vuodepaikkaa. Yhtiö vuokrasi mökkiä paitsi kolmelle osakkaalleen myös

ulkopuolisille. Vuokraus ulkopuolisille tapahtui yhtiön ja paikallisen matkailuyrityksen toimesta. Mökkiä oli mahdollista vuokrata kaikkina vuodenaikoina ja vuokra-aika oli yleensä viikko. Yhtiön kolme osakasta käyttivät mökkiä vuokraa vastaan yhteensä 3–5 viikkoa vuodessa viikkovuokran ollessa 2 500–3 000 markkaa. Ulkopuolisilta perittiin vuokraa 2 550–5 500 markkaa viikolta kaudesta riippuen. Yhtiön liikevaihto oli tilikaudella 1.1.–31.12.1997 alle 50 000 markkaa. Vuoden 1999 varaustilanne osoitti liikevaihdon nousevan yli 50 000 markan. Yhtiön edellä kuvatuissa olosuhteissa harjoittama mökin vuokraustoiminta ei ollut luonteeltaan arvonlisäverolain 29 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua verollista majoitustoimintaa vaan lain 27 §:n 1 momentissa tarkoitettua kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden verotonta luovuttamista. Yhtiötä ei näin ollen voitu merkitä majoitustoiminnan harjoittajana verovelvolliseksi. Äänestys 6–2.” (KHO 27.11.2000 T 3094.)

4.3.1 Kiinteistöyhtymän laskelmat

Kiinteistöyhtymän osalta yhden osakkaan saama tulo lasketaan vähentämällä vuokratuloista kulut, jolloin saadaan selville yhtymän vuoden tuotto. Tuotto jaetaan puoliksi, jotta selviää 50 % yhtymästä omistavan osakkaan osuus. Näitä tuloja verotetaan osakkaan pääomatuloina, jotka ovat tässä tapauksessa 30 %.

Verojen vähentämisen jälkeen jäljelle jää osakkaan saama osuus 6324 euron vuokratuloista, eli noin 566 euroa. Poistoja ei kyseisenä verovuonna tehty lainkaan, vuosikorjauskulut olivat noin 830 euroa ja muut kulut noin 3874 euroa.

Kiinteistöyhtymä					
			vuokratulo (brutto)	6 324,00 €	
-			vuosikorjauskulut	830,79 €	
-			muut vuokratuloon kohdistuvat kulut	3 874,60 €	
-			kyseisen verovuoden poistot	- €	
=			vuokratulo/tappio vuodessa (netto)	1 618,61 €	
			osuus 50%	809,31 €	
			pääomatulovero 30%	242,79 €	
				566,51 €	

Taulukko 5: Kiinteistöyhtymän laskelma 1

Jos vuokratulot yhtymällä olisivat 15 000 euroa, kasvaisi osakkaan saama osuus noin 2519 euroon. Poistojen, vuosikorjauskulujen ja muiden kulujen määrät ovat myös suuremmat. Pääomatuloveroprosentti säilyy edelleen 30 prosentissa, sillä oletetaan, että osakkaan pääomatulot ovat yhteensä koko verovuoden ajalta alle 30 000 euroa.

Kiinteistöyhtymä					
	vuokratulo (brutto)			15 000,00 €	
-	vuosikorjauskulut			1 200,55 €	
-	muut vuokratuloon kohdistuvat kulut			5 000,60 €	
-	kyseisen verovuoden poistot			1 600,00 €	
=	vuokratulo/tappio vuodessa (netto)			7 198,85 €	
			osuus 50%	3 599,43 €	
			pääomatulovero 30%	1 079,83 €	
				2 519,60 €	

Taulukko 6: Kiinteistöyhtymän laskelma 2

4.3.2 Kiinteistösaakeyhtiön laskelmat

Kiinteistösaakeyhtiön osalta laskelmat sisältävät sekä tuloslaskelman että taseen. Molemmat ovat yksinkertaistettuja ja lyhennettyjä, sillä eriä ei ole paljon liiketoiminnan ollessa yksinkertaista. Vuokratulojen ollessa 6342 euroa, olisi yhtiön liikevoitto 2194 euroa. Vuokratulot ovat yhtiön ainut tuotto ja niistä on vähennetty erinäiset hoito- ja rahoituskulut sekä yhteisövero, joka on 20 %.

Kiinteistöosakeyhtiö				
TULOSLASKELMA				
<i>Tuotot</i>				
vuokrat			6 324,00 €	
muut				
yhteensä			6 324,00 €	
<i>hoitokulut</i>				
sähkö			870,00 €	
jätehuolto			1 673,00 €	
kiinteistövero			200,00 €	
korjaukset			830,79 €	
yhteensä			3 573,79 €	
<i>poistot</i>				
rakennukset			- €	
yhteensä			- €	
<i>rahoitus</i>				
tuotot			10,00 €	
kulut			3,00 €	
yhteensä			7,00 €	
Yhteensä ennen veroja			2 743,21 €	
<i>verot</i>				
yhteisövero 20 %			548,64 €	
yhteensä			548,64 €	
tilikauden voitto/tappio			2 194,57 €	

Taulukko 7: Kiinteistöosakeyhtiön tuloslaskelma 1

Kiinteistöosakeyhtiön tase kertoo yhtiön varallisuuden ja velat. Vastaavaa-puoli sisältää muun muassa yhtiön aineellisen omaisuuden sekä rahat ja pankkisaamiset. Vastattavaa-puolella on sen sijaan osakepääoma, edellisen ja nykyisen tilikauden voitto sekä vieras pääoma. Laskelmat on tehty niin, että yhtiöllä ei ole lainkaan vierasta pääomaa, jotta sitä ei tarvitse huomioida esimerkiksi korkokuluissa. Yhtiön pääoma koostuu siten osakepääomasta ja muista osakaiden sijoituksista.

TASE									
vastaavaa					vastattavaa				
PYSYVÄT VASTAAVAT					OMA PÄÄOMA				
aineettomat					osakepääoma			5 000,00 €	
aineelliset			97 628,80 €		muut omat sijoitukset			89 332,80 €	
sijoitukset					edellisten tilikausien voitto			2 020,00 €	
					tilikauden voitto			2 194,57 €	
VAIHTUVAT VASTAAVAT					VIERAS PÄÄOMA				
vaihto-omaisuus					pitkäaikainen				
saamiset					lyhytaikainen				
rahat ja pankkisaamiset			918,57 €						
VASTAAVAA YHTEENSÄ			98 547,37 €		VASTATTAVAA YHTEENSÄ			98 547,37 €	

Taulukko 8: Kiinteistöosakeyhtiön tase 1

On päätetty, että osakkaat sijoittavat osakepääomaa yhteensä 5000 euroa ja osakkeita on 200 kappaletta. 50 % yhtiöstä omistava osakas sijoittaa yhtiöön siis 2500 euroa ja omistaa 100 osaketta. Jotta saataisiin selville osakkaan saamien osinkojen verotus, täytyy laskea osakkeen matemaattinen arvo. Tämä saadaan jakamalla yhtiön nettovarallisuus osakkeiden lukumäärällä eli $98\,547,37 / 200 = 492,74 \text{ €}$. Tällöin yhden osakkaan omistamien osakkeiden matemaattinen arvo on $49\,273,68 \text{ €}$ ($492,74 \text{ €} \cdot 100 \text{ osaketta}$). Jos osakkaalle jaettavien osinkojen arvo on alle 8 % osakkeiden matemaattisesta arvosta, on osingoista 75 % verovapaata ja 25 % veronalaista.

Yhtiö päättää jakaa koko liikevoiton (2194,57 €) osinkoina, jolloin yhden osakkaan osuus on 1097,28 euroa. Tämä on alle 8 % osakkeiden matemaattisesta arvosta, joka on 3941,89 €. Näin ollen veronalaista tuloa on vain 25 % eli 274,32 € ($25 \% \cdot 1097,28 \text{ €}$). Veronalaisista tuloista lasketaan pääomatulovero 30 %, joka on 82,30 €. Osakkaalle jääs siis verojen jälkeen osingoista 1014,99 € ($1097,28 \text{ €} - 82,30 \text{ €}$).

nettovarallisuus/osakelukumäärä= osakkeen matemaattinen arvo							492,74 €
osakkaan (50 %) osakkeiden matemaattinen arvo							49 273,68 €
8 %							3 941,89 €
päättää jakaa kaikki	2 194,57 €	osakkaan 50 % osuus					1 097,28 €
osinko			1 097,28 €				
verovapaata 75 %			822,96 €				
veronalaista 25 %			274,32 €				
pääomatulovero 30 %			82,30 €				
veron jälkeen			1 014,99 €				

Taulukko 9: Kiinteistöosakeyhtiön laskelma 1

Jos vuokratulot olisivat taas suuremmat eli 15 000 euroa, olisi yhtiön tekemä liikevoitto yhteisöveron jälkeen noin 6702 euroa. Tässä laskelmassa oletetaan lisäksi, että yhtiö tekee jonkin verran poistoja kyseisenä verovuonna ja myös kulut ovat hieman suuremmat.

Kiinteistöosakeyhtiö				
TULOSLASKELMA				
<i>Tuotot</i>				
	vuokrat		15 000,00 €	
	muut			
	yhteensä		15 000,00 €	
<i>hoitokulut</i>				
	sähkö		1 627,05 €	
	jätehuolto		1 973,00 €	
	kiinteistövero		200,00 €	
	korjaukset		1 200,55 €	
	yhteensä		5 000,60 €	
<i>poistot</i>				
	rakennukset		1 600,00 €	
	yhteensä		1 600,00 €	
<i>rahoitus</i>				
	tuotot		25,00 €	
	kulut		4,00 €	
	yhteensä		21,00 €	
	Yhteensä ennen veroja		8 378,40 €	
<i>verot</i>				
	yhteisövero 20 %		1 675,68 €	
	yhteensä		1 675,68 €	
	tilikauden voitto/tappio		6 702,72 €	

Taulukko 10: Kiinteistöosakeyhtiön tuloslaskelma 2

Yhtiön nettovarallisuudeksi saadaan taseen perusteella 103 055,52 euroa. Myöskään tässä laskelmassa yhtiöllä ei oleteta olevan lainkaan vierasta pääomaa, vaan kaikki on omaa pääomaa. Taseen aineellisiin hyödykkeisiin sisältyy kiinteistön arvo ja on oletettu, että yhtiö on edellisellä tilikaudella tehnyt myös noin 7000 euroa voittoa. Edellisen tilikauden voitto sisältyy taseen vastattavaa-puolelle.

TASE									
vastaavaa					vastattavaa				
PYSYVÄT VASTAAVAT					OMA PÄÄOMA				
aineettomat					osakepääoma		5 000,00 €		
aineelliset			97 628,80 €		muut omat sijoitukset		84 302,80 €		
sijoitukset					edellisten tilikausien voitto		7 050,00 €		
					tilikauden voitto		6 702,72 €		
VAIHTUVAT VASTAAVAT					VIERAS PÄÄOMA				
vaihto-omaisuus					pitkäaikainen				
saamiset					lyhytaikainen				
rahat ja pankkisaamiset			5 426,72 €						
VASTAAVAA YHTEENSÄ			103 055,52 €		VASTATTAVAA YHTEENSÄ		103 055,52 €		

Taulukko 11: Kiinteistöosakeyhtiön tase 2

Jotta osakkaan osinkoja ei verotettaisi ansiotuloina, tulee jaettavien osinkojen olla alle 8 % osakkeiden matemaattisesta arvosta. Tässä laskelmassa osakkaan saamien osinkojen suuruus (3351,36 €) on alle 8 % osakkeiden matemaattisesta arvosta (4122,22 €). Näin ollen yhtiö voi jakaa koko liikevoittonsa osakkaille ilman, että sitä verotetaan ansiotuloina. Osinkojen jakaminen pienentää yhtiön omaa pääomaa, joten aina ei ole kannattavaa jakaa koko liikevoittoa, vaan jättää osinkoja jakamatta ja kasvattaa siten yhtiön nettovarallisuutta.

nettovarallisuus/osakelukumäärä= osakkeen matemaattinen arvo									515,28 €
osakkaan (50 %) osakkeiden matemaattinen arvo									51 527,76 €
8 %									4 122,22 €
päättää jakaa		6 702,72 €	osakkaan 50 % osuus						3 351,36 €
osinko			3 351,36 €						
verovapaata 75 %			2 513,52 €						
veronalaista 25 %			837,84 €						
pääomatulovero 30 %			251,35 €						
veron jälkeen			3 100,01 €						

Taulukko 12: Kiinteistöosakeyhtiön laskelma 2

Osingoista 25 % (837,84 €) on veronalaista ja tästä osuudesta osakas maksaa 30 % pääomatuloveroa (251,35 €). Näin ollen verojen jälkeen osakas saa osingoista tuloa 3100,01 euroa (3351,36 € – 251,35 €).

5 Johtopäätökset ja arviointi

5.1 Johtopäätökset

Laskelmien avulla oli tarkoitus selvittää, kumpi omistusmuoto olisi verotukseltaan kannattavampi osakkaille. Kuten taulukosta 13 nähdään, molemmilla vuokratuloilla kiinteistösaakeyhtiö on kannattavampi. Pienemmillä vuokratuloilla erotus on noin 448 euroa ja suuremmilla vuokratuloilla noin 580 euroa. Jos omistusmuodon valinta tehtäisiin pelkästään näiden lukujen ja verotuksen perusteella, olisi kannattavampaa valita kiinteistösaakeyhtiö.

	Kiinteistöyhtymä	Kiinteistösaakeyhtiö	erotus
vuokratulot 6324 €	566,51 €	1014,99 €	448,47€
vuokratulot 15 000 €	2519,60 €	3100,01 €	580,41 €

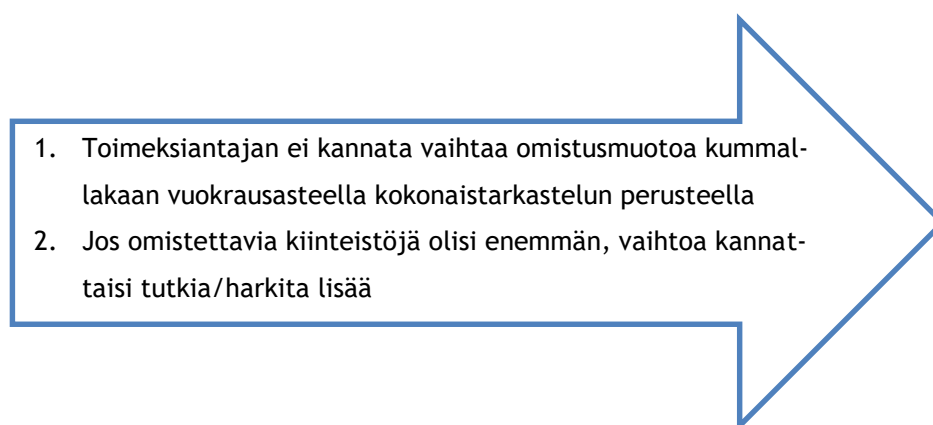
Taulukko 13: Yhteenveto yhden osakkaan tuloista

Kuitenkin, päätöksessä tulee huomioida myös muut toimintaan vaikuttavat seikat. Molempien omistusmuotojen SWOT-analyyseistä (kuviot 6 & 7) voitiin havaita, että kummallakin muodolla on sekä vahvuudet että heikkoudet. Hallinnollisesti kiinteistösaakeyhtiö on raskaampi ja sen toimintaa on säädelty osakeyhtiölaissa tarkasti. Sekä yhtiön perustamisen että osingonjaon tulee noudattaa säädöksiä. Huomioon täytyisi ottaa myös perustamiskulut, jotka sisältävät ainakin 330 euron käsittelymaksun.

Toisaalta, kiinteistösaakeyhtiö jättää osakkaille vain rajoitetun vastuun, jolloin heidän ei tarvitse vastata yhtiön mahdollisista veloista. Yhtiö voi myös päättää olla jakamatta osinkoja (tai osan niistä), joka kasvattaa yhtiön varallisuutta seuraavalle tilikaudelle. Jos liiketoiminta on suurta, on osakeyhtiömuotoinen omistus kannattavaa. Toiminnan ollessa pientä, riskinä on, ettei hallinnollinen raskaus ole kannattavaa yhtiön tulokseen nähden.

Kiinteistöyhtymän vahvuutena sen sijaan on nimenomaan sen yksinkertaisuus. Sekä toiminta että verotus ovat yksinkertaisia eikä osakkailta juurikaan vaadita hallinnollisia toimia. Osakkaiden tulee vain toimittaa veroilmoitus, jossa on listattu yhtymän tulot ja menot. Heikkoutena yhtymällä on se, että osakkaat vastaavat veloista ja tappiosta itse. Näin ollen yhtymä on kannattava omistusmuoto silloin, kun toiminta ja tulot ovat melko pieniä.

Kokonaisyhteenvedona toimeksiantajan kannattaa pysyä tällä hetkellä kiinteistöyhtymänä. Verotukselliset erot tuloissa ovat sen verran pieniä (noin 500–600 €), ettei kannata vaihtaa monimutkaisempaan osakeyhtiömuotoon. Kiinteistöyhtymänä toimiminen säästää osakkaiden aikaa, joka tuo todennäköisesti enemmän lisäarvoa kuin osakeyhtiömuotoisena saatu 500 euron lisätulo. Jos yhtymä omistaisi useamman vuokrattavan kiinteistön ja toiminta olisi suurempaa, kannattaisi omistusmuodon vaihtoa harkita.



Kuvio 8: Johtopäätökset

Vaikka kyseessä on tapaustutkimus, jossa tutkitaan tarkemmin vain yhtä toimijaa, voi näistä laskelmista olla hyötyä myös muille yhtymille tai osakeyhtiöille. Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön verotus noudattaa samaa kaavaa kuin muissa osakeyhtiöissä. Näin ollen laskelmia voivat käyttää apuna muutkin osakeyhtiöt, lähinnä yksityiset ja pienimuotoiset. Myös osakkaat, jotka saavat listaamattomasta yhtiöistä osinkoja, voivat hyötyä tämän työn laskelmista.

Eri yhtymämuotojen verotus eroaa hieman toisistaan. Esimerkiksi maatalousyhtymän tuloja verotetaan osakkaalta sekä ansio- että pääomatuloina (Verohallinto 2013c). Näin ollen kiinteistöyhtymän laskelmia ei voi juurikaan hyödyntää muissa verotusyhtymämuodoissa. Muut kiinteistöyhtymät sen sijaan voivat käyttää laskelmia hyväksi sellaisenaan, etenkin jos ovat harkinneet vaihtumista tavalliseksi eli ei-keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi.

Tästä työstä voi olla apua lisäksi niille, jotka ovat hankkimassa esimerkiksi loma-asuntoa, jota haluaisivat myös vuokrata. Kiinteistöyhtymä ei ole käsitteenä välttämättä kovin tunnettu, joten tästä työstä saa hyvän käsityksen kiinteistöyhtymän toiminnasta ja verotuksesta melko tiiviissä paketissa. Ylipäätään, tämä työ tiivistää sekä kiinteistöyhtymän että kiinteistöosakeyhtiön teoreettisen taustan monesta eri lähteestä ymmärrettävään muotoon, josta voi hyötyä useat eri toimijat.

5.2 Arviointi ja pohdinta

Tämän tutkimuksen tavoitteena oli selvittää verotuksen vaikutus osakkaan saamiin tuloihin kiinteistöyhtymässä ja kiinteistöosakeyhtiössä. Tutkimuksen avulla voitaisiin päätellä, kumpi omistusmuoto olisi osakkaille kannattavampi loma-asunnon vuokraustoiminnassa. Tehdyt laskelmat vastasivat tutkimuksen tavoitteeseen ja johtopäätöksenä oli näin ollen se, että toimeksiantajan on kannattavampaa säilyttää omistusmuoto kiinteistöyhtymänä. Työn tavoite ja tarkoitus saivat näin ollen vastauksen.

Työ antoi toimeksiantajalle uutta tietoa etenkin kiinteistöosakeyhtiön toiminnasta ja verotuksesta. Työn lopputulos oli toimeksiantajalle hyödyllinen ja laskelmapohjia voi hyödyntää myös tulevaisuudessa, jos vuokratulot muuttuvat ja niiden verotusta halutaan tutkia. Toimeksiantajan on helppo vertailla omistusmuotoja, kun niiden laaja teoreettinen tausta on kerätty tiiviisti samaan raporttiin. Toimeksiantaja sai työstä selkeän käsityksen siitä, missä omistusmuodossa vuokraustoimintaa kannattaa jatkaa. Työn tarkoitus ja tavoite toteutui toimeksiantajan kannalta hyvin.

Työ toteutettiin toiminnallisena ja laadullisena tapaustutkimuksena, jossa aineistona käytettiin toimeksiantajan veroilmoituksia sekä lähdeaineistona lakeja ja kirjallisuutta. Työn toiminnallinen osuus toteutettiin laskelmina, joista selvisi osakkaan tulo verojen jälkeen. Työn menetelmävalinnat olivat sopivat ja vastasivat parhaiten toimeksiantajan tarpeeseen. Koska työ oli tapaustutkimus, voitiin keskittyä tarkemmin nimenomaan toimeksiantajan tilanteeseen.

Laskelmat ovat suuntaa-antavia ja sisältävät olettamuksia, jolloin niiden arviointi on hieman haastavaa. Kiinteistöosakeyhtiön tuloslaskelma ja tase noudattavat pääpiirteittäin määräyksiä, mutta kaavoja on yksinkertaistettu ja turhia eriä jätetty merkitsemättä. Laskelmien tavoitteena on olla ymmärrettäviä myös sellaisille ihmisille, joille tilinpäätöslaskelmat eivät ole entuudestaan tuttuja. Laskelmien avulla pystyttiin kuitenkin vastaamaan työn tavoitteeseen, jolloin niitä voidaan pitää siinä mielessä onnistuneena.

Työ on kokonaisuudessaan selkeä ja johdonmukainen. Se etenee teoreettisesta taustasta toiminnalliseen osuuteen, johtopäätöksiin ja arviointiin. Toiminnallisessa osuudessa teoreettista taustaa hyödynnetään käytännössä, jolloin ne linkittyvät toisiinsa. Työ sisältää paljon tietoa tiiviissä paketissa, jolloin lukemista on pyritty helpottamaan erilaisilla kuvioilla ja taulukoilla. Kaikkiin johdannossa (kuvio 1, sivulla 7) olleisiin kysymyksiin saatiin vastaus. Työtä tehtiin koko ajan toimeksiantajan tarpeiden mukaan. Teoreettinen osa pyrittiin koostamaan sellaisesta tiedosta, joka on nimenomaan toimeksiantajalle relevanttia.

Aikataulullisesti opinnäytetyö pysyi myöskin tavoitteessa. Ennen työn aloittamista tehtyyn aiheanalyysiin laitettiin tavoitteeksi julkaisuseminaariin osallistuminen joko helmi- tai maaliskuussa. Seminaariin osallistuminen toteutui maaliskuussa. Näin ollen aikataulu piti hyvin koko prosessin ajan, eikä suurempia takaiskuja ilmaantunut. Toimeksiantajalle annettu arvio työn aikataulusta oli onnistunut. Työn suunnittelu onnistui myös hyvin, sillä alkuperäinen sisällysluettelo oli hyvin pitkälti samanlainen kuin lopullinenkin.

Aihe oli haastava ja ajoittain vaikea, mutta mielenkiintoinen. Työn tekijällä ei etukäteen ollut juurikaan tietoa omistusmuotojen verotuksesta, joten paljon uutta tietoa tuli opittua. Haastetta toi lisäksi aiheen teoreettinen tausta, joka koostui pitkälti eri laeista. Lakitekstien ymmärtämiseen sai nimittäin välillä nähdä paljon vaivaa. Lähteiden osalta haastavaksi osoittautui myös kiinteistöyhtymä, josta oli hieman vaikea löytää tietoa. Lähdeluettelosta muokkautui kuitenkin monipuolinen sisältäen niin lakeja ja kirjallisuutta kuin ajankohtaisia internet-lähteitä. Tärkeimmiksi lähteiksi osoittautuivat kuitenkin Verohallinnon internet-sivut, jotka sisälsivät muun muassa esimerkkejä, joiden avulla asioita oli helpompi ymmärtää.

Työn edetessä ja aiheeseen paneutuessa tuli vastaan tilanteita, joissa piti miettiä aiheen rajaamista. Etenkin osakeyhtiön verotus on melko laaja ja hieman monimutkainen asia. Tässä työssä keskityttiinkin melko tiukasti toimeksiantajaa hyödyttävään tietoon. Näin ollen työstä rajautui suurimmaksi osaksi pois esimerkiksi julkisen osakeyhtiön verotus. Myös yksityisen osakeyhtiön osalta keskityttiin osinkojen verotuksessa lähinnä pääomatuloverotukseen eikä ansiotuloverotukseen. Tämä johtui siitä, että toimeksiantajan tapauksessa osingot ovat sen verran pieniä, ettei niitä veroteta ansiotuloina.

Tapaustutkimuksena työ oli hyödyllinen etenkin toimeksiantajalle, mutta siitä voivat hyötyä myös muut tahot, kuten johtopäätöksistä kävi ilmi. Yhtiömuodon muutoksesta on tehty opinnäytetöitä ennenkin, mutta kiinteistöyhtymä ei ole kovin yleinen aiheena. Työn innovatiivisuutena olikin kiinteistöyhtymän ja kiinteistöosakeyhtiön teorian koostaminen samaan pakettiin. Lisäksi laskelmat, joita voi käyttää myös esimerkkeinä, esittävät omistusmuotojen eroavaisuudet verotuksessa. Laskelmat tiivistävät työn teoreettisen taustan ja näin ollen sekä työn teoreettinen että toiminnallinen osuus täydentävät toisiaan.

Tämän työn perusteella nousi esiin jatkumahdollisuuksia uusiksi opinnäytetyöaiheiksi. Tämän työn aihetta voisi jatkaa tutkimalla, miten verotus vaikuttaa, kun omistettavia kiinteistöjä on useampia. Lisäksi työn voisi tehdä siitä, miten omistus- tai yhtiömuodon muutos käytännössä tapahtuu. Tämän työn ulkopuolelle rajattu julkisen osakeyhtiön osinkojenjaon verotus olisi myös mahdollinen aihe. Osinkojen verotuksesta voisi tehdä esimerkiksi jonkinlaisen käsikirjan

tai tutkimuksen siitä, miten yksityisen ja julkisen osakeyhtiön osinkojen verotus eroaa toisistaan. Ylipäättään, verotukseen tutustuessani huomasin kuinka laaja ja yksityiskohtainen aihe se on, jolloin sen eri osa-alueista saisi monia opinnäytetöitä tehtyä.

Lähteet

Painetut lähteet

- Aaltola, J. & Valli, R. (toim.) 2010. Ikkunoita tutkimusmetodeihin 1. 3. uudistettu painos. Jyväskylä: PS-kustannus.
- Andersson, E. & Linnakangas, E. 2002. Tuloverotus ja varallisuusverotus. 6. uudistettu painos. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.
- Jukkola, J. ym. 2008. Kiinteistöverotuksen käsikirja. 5. uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.
- Kasso, M. 2014a. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. 2. uudistettu painos. Helsinki: Talentum.
- Kasso, M. 2014b. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. 2. uudistettu painos. Helsinki: Talentum.
- Kyläkallio, J., Iirola, O. & Kyläkallio, K. 2012. Osakeyhtiö 1. Helsinki: Edita.
- Mähönen, J., Säiläkivi, A. & Villa, S. 2007. Osakeyhtiölaki pienyhtiössä. Helsinki: WSOY.
- Mähönen, J. & Villa, S. 2013. Osakeyhtiöoikeus käytännössä. Helsinki: Sanoma Pro.
- Mäkinen, L. 2014. Yrittäjän ja kirjanpitäjän vero-opas. Helsinki: Yrityskirjat.
- Ossa, J. 2014. Yritystoiminnan verotus. 2. uudistettu painos. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.
- Suulamo, A. 2012. Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. 10. uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.
- Suulamo, A. 2013. Kiinteistöyhtiön arvonnisäverotus. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.
- Tomperi, S. 2015. Yritysverotus ja tilinpäätössuunnittelu. 27. uudistettu painos. Helsinki: Sanoma Pro.

Sähköiset lähteet

- Patentti- ja rekisterihallitus 2015. Osakeyhtiön perustaminen. Viitattu 9.12.2015. <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/osakeyhtio/perustaminen.html>
- Verohallinto 2010. Veroilmoitus 6B. Viitattu 28.12.2015. [https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ja_osuuskunta/Veroilmoitus/Veroilmoituksen_6_B_sisalto_osakeyhtio_\(9152\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ja_osuuskunta/Veroilmoitus/Veroilmoituksen_6_B_sisalto_osakeyhtio_(9152))
- Verohallinto 2013a. Kiinteistöyhtymä. Viitattu 16.11.2015 [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Kiinteistoyhtyma\(26964\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Kiinteistoyhtyma(26964))
- Verohallinto 2013b. Verotusyhtymä. Viitattu 18.11.2015. [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Verovelvollisuus/Verotusyhtyma\(25573\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Verovelvollisuus/Verotusyhtyma(25573))
- Verohallinto 2013c. Maatalousyhtymä. Viitattu 26.2.2016. https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ja_metsanomistaja/Maatalousyhtyma

Verohallinto 2014a. Yhtymäselvityksen täyttöohje. Viitattu 25.11.2015.

https://www.vero.fi/download/2014_Kiinteistoyhtymän_yhtymäselvitys_tayttoohje/%7BCCE4FBC7-D234-4CDA-82D1-6D1CC4D4B3EF%7D/8108

Verohallinto 2014b. Osakeyhtiön veroilmoitus. Viitattu 28.12.2015 https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ ja_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ ja_osuuskunta/Veroilmoitus

Verohallinto 2015a. Osingot listaamattomasta yhtiöstä. Viitattu 17.12.2015.

[https://www.vero.fi/fi-FI/Henkilöasiakkaat/Sijoitukset/Osakkeet_ ja_ osingot/Osingot_listaamattomasta_yhtiosta\(11937\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkilöasiakkaat/Sijoitukset/Osakkeet_ ja_ osingot/Osingot_listaamattomasta_yhtiosta(11937))

Verohallinto 2015b. Elinkeinotoiminnan veroilmoitus. Viitattu 4.1.2016.

https://www.vero.fi/download/2015_Elinkeinotoiminnan_veroilmoitus_Yhteiso/%7B56EBCD5F-8251-4309-ACD6-7E49E5780710%7D/10518

Verohallinto 2015c. Yhtymäselvitys. Viitattu 25.11.2015. https://www.vero.fi/download/2015_Yhtymäselvitys_kiinteistoyhtymä_ ja_ maataloutta_ tai_ metsätaloutta_ harjoittava_yhtymä/%7B1AE2D07E-A035-400D-890F-ED96553835B7%7D/6759

https://www.vero.fi/download/2015_Yhtymäselvitys_kiinteistoyhtymä_ ja_ maataloutta_ tai_ metsätaloutta_ harjoittava_yhtymä/%7B1AE2D07E-A035-400D-890F-ED96553835B7%7D/6759

Verohallinto 2015d. Vuokratulot kiinteistöstä. Viitattu 25.11.2015.

https://www.vero.fi/download/2015_Vuokratulot_kiinteistot/%7B1AC27E7B-2CE4-4183-9F6B-A723189AED38%7D/5386

Verohallinto 2015e. Vuokratulojen verotus. Viitattu 18.2.2016. [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkilöasiakkaan_tuloverotus/Vuokratulojen_verotus\(37902\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkilöasiakkaan_tuloverotus/Vuokratulojen_verotus(37902))

Veronmaksajain keskusliitto 2013. Vuokratulojen verotus. Viitattu 25.11.2015.

<http://www.veronmaksajat.fi/Sijoittaminen/Vuokratulojen-verotus/>

Veronmaksajain keskusliitto 2014. Veroilmoitus. Viitattu 14.1.2016. <http://www.veronmaksajat.fi/Veroilmoitus/Esitaytetty-veroilmoitus2014/Vuokratulojen-verotus/>

<http://www.veronmaksajat.fi/Veroilmoitus/Esitaytetty-veroilmoitus2014/Vuokratulojen-verotus/>

Veronmaksajain keskusliitto 2015. Kiinteistöyhtymän veroilmoitus. Viitattu 25.11.2015.

<http://www.veronmaksajat.fi/Veroilmoitus/Kiinteistoyhtymän-veroilmoitus2014/>

Säädökset

Arvonlisäverolaki 1501/1993. Finlex 2015. Viitattu 25.11.2015. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1993/19931501>

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1993/19931501>

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009. Finlex 2015. Viitattu 5.12.2015. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

Kaupparekisterilaki 129/1979. Finlex 2015. Viitattu 8.12.2015. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1979/19790129>

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1979/19790129>

Kiinteistöverolaki 654/1992. Finlex 2015. Viitattu 28.11.2015. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19920654>

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19920654>

Kirjanpitoasetus 1339/1997. Finlex 2015. Viitattu 5.12.2015. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971339>

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971339>

Kirjanpitolaki 1336/1997. Finlex 2015. Viitattu 5.12.2015. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336>

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336>

Laki eräistä yhteisösuhteista 180/1958. Finlex 2016. Viitattu 30.1.2016.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1958/19580180>

Osakeyhtiölaki 624/2006. Finlex 2015. Viitattu 3.12.2015. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2006/20060624>

Tuloverolaki 1535/1992. Finlex 2015. Viitattu 25.11.2015. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535>

Muut lähteet

KHO 27.11.2000 T 3094.

KHO 13.8.2008 T 1881.

KHO 18.6.2015 T 99.

KILA 1544/26.10.1998.

Kuvat

Kuva 1: Lomake 36, yhtymäselvitys (Verohallinto 2015c)	12
Kuva 2: Lomake 7K, vuokratulo kiinteistöstä (Verohallinto 2015d)	12
Kuva 3: Lomake 6B, ote tuloverolaskelmasta (Verohallinto 2015b)	22
Kuva 4: Lomake 6B, ote varallisuuslaskelmasta (Verohallinto 2015b)	23

Kuviot

Kuvio 1: Työn sisältö	7
Kuvio 2: Pääomatulolajin alijäämä (mukaillen Tomperi 2015, 25).....	10
Kuvio 3: Perustamissopimuksen sisältö (Osakeyhtiölaki 624/2006 2:2 §)	15
Kuvio 4: Listaamattoman yhtiön osinkojen verotus (Tomperi 2015, 53)	20
Kuvio 5: Edellytykset arvonlisäverolliseksi hakeutumiseen (Suulamo 2013, 24)	21
Kuvio 6: Kiinteistöyhtymän SWOT-analyysi.....	24
Kuvio 7: Kiinteistöosakeyhtiön SWOT-analyysi.....	25
Kuvio 8: Johtopäätökset	34

Taulukot

Taulukko 1: Verotettava pääomatulo (Tomperi 2015, 24).....	9
Taulukko 2: Vuokratulo ja vähennykset (mukaillen Veronmaksajain keskusliitto 2015)	9
Taulukko 3: Perustamisilmoituksen sisältö (Kaupparekisterilaki 129/1979 9 §)	16
Taulukko 4: Esimerkki yksityisen oy:n osinkoverotuksesta (mukaillen Verohallinto 2015a)	19
Taulukko 5: Kiinteistöyhtymän laskelma 1	26
Taulukko 6: Kiinteistöyhtymän laskelma 2	27
Taulukko 7: Kiinteistöosakeyhtiön tuloslaskelma 1	28
Taulukko 8: Kiinteistöosakeyhtiön tase 1	29
Taulukko 9: Kiinteistöosakeyhtiön laskelma 1	30
Taulukko 10: Kiinteistöosakeyhtiön tuloslaskelma 2	31
Taulukko 11: Kiinteistöosakeyhtiön tase 2	32
Taulukko 12: Kiinteistöosakeyhtiön laskelma 2.....	32
Taulukko 13: Yhteenveto yhden osakkaan tuloista	33

Liitteet

Liite 1: Laskelmat, vuokratulot 6324 €	45
Liite 2: Laskelmat, vuokratulot 15 000 €	47

Liite 1: Laskelmat, vuokratulot 6324 €

Kiinteistöyhtymä		
	vuokratulo (brutto)	6 324,00 €
-	vuosikorjauskulut	830,79 €
-	muut vuokratuloon kohdistuvat kulut	3 874,60 €
-	kyseisen verovuoden poistot	- €
=	vuokratulo/tappio vuodessa (netto)	1 618,61 €
	osuus 50%	809,31 €
	pääomatulovero 30%	242,79 €
		566,51 €

Kiinteistöosakeyhtiö		
TULOSLASKELMA		
<i>Tuotot</i>		
	vuokrat	6 324,00 €
	muut	
	yhteensä	6 324,00 €
<i>hoitokulut</i>		
	sähkö	870,00 €
	jätehuolto	1 673,00 €
	kiinteistövero	200,00 €
	korjaukset	830,79 €
	yhteensä	3 573,79 €
<i>poistot</i>		
	rakennukset	- €
	yhteensä	- €
<i>rahoitus</i>		
	tuotot	10,00 €
	kulut	3,00 €
	yhteensä	7,00 €
	Yhteensä ennen veroja	2 743,21 €
<i>verot</i>		
	yhteisövero 20 %	548,64 €
	yhteensä	548,64 €
	tilikauden voitto/tappio	2 194,57 €

TASE			
vastaavaa		vastattavaa	
PYSYVÄT VASTAAVAT		OMA PÄÄOMA	
aineettomat		osakepääoma	5 000,00 €
aineelliset	97 628,80 €	muut omat sijoitukset	89 332,80 €
sijoitukset		edellisten tilikausien voitto	2 020,00 €
		tilikauden voitto	2 194,57 €
VAIHTUVAT VASTAAVAT		VIERAS PÄÄOMA	
vaihto-omaisuus		pitkäaikainen	
saamiset		lyhytaikainen	
rahat ja pankkisaamiset	918,57 €		
VASTAAVAA YHTEENSÄ	98 547,37 €	VASTATTAVAA YHTEENSÄ	98 547,37 €

osakepääoma			
200 kpl	5000 e		
nettovarallisuus/osakelukumäärä= osakkeen matemaattinen arvo		492,74 €	
osakkaan (50 %) osakkeiden matemaattinen arvo		49 273,68 €	
8 %		3 941,89 €	voi jakaa max
päättää jakaa kaikki	2 194,57 €	osakkaan 50 % osuus	1 097,28 €
osinko	1 097,28 €		
verovapaata 75 %	822,96 €		
veronalaista 25 %	274,32 €		
pääomatulovero 30 %	82,30 €		
veron jälkeen	1 014,99 €		

Yhtymä	OY
566,51 €	1 014,99 €
erotus	448,47 €

Liite 2: Laskelmat, vuokratulot 15 000 €

Kiinteistöyhtymä		
	vuokratulo (brutto)	15 000,00 €
-	vuosikorjauskulut	1 200,55 €
-	muut vuokratuloon kohdistuvat kulut	5 000,60 €
-	kyseisen verovuoden poistot	1 600,00 €
=	vuokratulo/tappio vuodessa (netto)	7 198,85 €
	osuus 50%	3 599,43 €
	pääomatulovero 30%	1 079,83 €
		2 519,60 €

Kiinteistöosakeyhtiö		
TULOSLASKELMA		
<i>Tuotot</i>		
	vuokrat	15 000,00 €
	muut	
	yhteensä	15 000,00 €
<i>hoitokulut</i>		
	sähkö	1 627,05 €
	jätehuolto	1 973,00 €
	kiinteistövero	200,00 €
	korjaukset	1 200,55 €
	yhteensä	5 000,60 €
<i>poistot</i>		
	rakennukset	1 600,00 €
	yhteensä	1 600,00 €
<i>rahoitus</i>		
	tuotot	25,00 €
	kulut	4,00 €
	yhteensä	21,00 €
	Yhteensä ennen veroja	8 378,40 €
<i>verot</i>		
	yhteisövero 20 %	1 675,68 €
	yhteensä	1 675,68 €
	tilikauden voitto/tappio	6 702,72 €

TASE			
vastaavaa		vastattavaa	
PYSYVÄT VASTAAVAT		OMA PÄÄOMA	
aineettomat		osakepääoma	5 000,00 €
aineelliset	97 628,80 €	muut omat sijoitukset	84 302,80 €
sijoitukset		edellisten tilikausien voitto	7 050,00 €
		tilikauden voitto	6 702,72 €
VAIHTUVAT VASTAAVAT		VIERAS PÄÄOMA	
vaihto-omaisuus		pitkäaikainen	
saamiset		lyhytaikainen	
rahat ja pankkisaamiset	5 426,72 €		
VASTAAVAA YHTEENSÄ	103 055,52 €	VASTATTAVAA YHTEENSÄ	103 055,52 €

osakepääoma			
200 kpl	5000 e		
nettovarallisuus/osakelukumäärä= osakkeen matemaattinen arvo		515,28 €	
osakkaan (50 %) osakkeiden matemaattinen arvo		51 527,76 €	
8 %		4 122,22 € voi jakaa max	
päättää jakaa	6 702,72 € osakkaan 50 % osuus	3 351,36 €	
osinko	3 351,36 €		
verovapaata 75 %	2 513,52 €		
veronalaista 25 %	837,84 €		
pääomatulovero 30 %	251,35 €		
veron jälkeen	3 100,01 €		

Yhtymä	OY
2 519,60 €	3 100,01 €
erotus 580,41 €	